

INDICE

❑ Premessa	pag.	13
■ Potestà regolamentare dei comuni	»	13
■ Struttura del testo	»	15
❑ Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati	pag.	16
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni.....	»	16
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati	»	20
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per l'IMI (Bolzano) e l'IMIS (Trento).....	»	27

PARTE PRIMA: IMU

Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

❑ Soggetti attivi	pag.	32
■ Individuazione del Comune competente	»	32
■ Quota IMU riservata allo Stato	»	33
❑ Soggetti passivi	pag.	34
■ Proprietà.....	»	35
■ Diritti reali di godimento	»	36
■ Detenzione dell'immobile in leasing.....	»	39
■ Concessione di aree demaniali	»	40
■ Casi particolari	»	41

Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

❑ Fabbricati soggetti ad IMU	pag.	46
■ Individuazione dei fabbricati	»	46
■ Abitazione principale	»	48
■ Altre tipologie di fabbricati	»	52
■ Fabbricati non soggetti ad IMU	»	53
❑ Abitazione principale e pertinenze	pag.	54
■ Definizione di "abitazione principale"	»	54
■ Pertinenze	»	57
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale	»	59

❑ Aree fabbricabili soggette ad IMU	pag. 63
■ Normativa generale	» 63
■ Edificabilità di un'area e strumenti urbanistici.....	» 64
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU	» 66
■ Momento impositivo.....	» 69
❑ Individuazione dei terreni agricoli	pag. 70
■ Definizione di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo professionale.....	» 70
■ Aree edificabili e conduzione agricola diretta.....	» 72
■ Orticelli e terreni incolti	» 73
❑ Fabbricati rurali	pag. 75
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali).....	» 75
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali)	» 77
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali	» 79
❑ Esenzioni dall'imposta.....	pag. 82
■ Immobili posseduti da Stato e enti pubblici - Art. 9, comma 8, D.Lgs. n. 23/2011	» 83
■ Immobili posseduti dagli enti non commerciali - Art. 7, comma 1, lett. i)	» 83
■ Fabbricati	» 88
■ Terreni agricoli	» 91

Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL'IMU

❑ Determinazione della rendita catastale.....	pag. 96
■ Zona censuaria	» 96
■ Caratteristiche dell'immobile.....	» 96
■ Tariffa unitaria	» 99
■ Consistenza.....	» 99
■ Rendita catastale dell'immobile	» 101
■ Esempi di determinazione della rendita catastale.....	» 101
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E	» 102
❑ Fabbricati iscritti in catasto con rendita "definitiva"	pag. 106
■ Rendita catastale	» 106
■ Coefficiente di rivalutazione	» 107
■ Moltiplicatore.....	» 107
❑ Fabbricati non iscritti in catasto o da "riaccatastare"	pag. 108
■ Procedura DOC.FA e "rendita proposta"	» 108
■ Rettifica della rendita da parte dell'ufficio (eventuale)	» 108
❑ Fabbricati del gruppo catastale D	pag. 111
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa).....	» 111
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato).....	» 112
■ Immobili senza rendita o con rendita attribuita nel 2018 (proprietà di impresa).....	» 112
■ Casi particolari	» 116

☐ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari	pag. 117
■ Condizioni necessarie	» 117
■ Decesso del comodatario (applicabilità della riduzione al coniuge superstite)	» 121
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU	» 122
■ Attestazione del possesso dei requisiti	» 122
■ Calcolo dell'IMU	» 122
☐ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili	pag. 123
■ Fabbricati di interesse storico e artistico	» 123
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili	» 124
☐ Aree fabbricabili	pag. 125
■ Aree fabbricabili	» 126
■ Fabbricati in corso di costruzione	» 127
☐ Terreni agricoli	pag. 131
■ Valore imponibile dei terreni agricoli	» 131
■ Variazioni di coltura dei terreni	» 132
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP	» 135
☐ Base imponibile: schema riassuntivo	pag. 136

Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

☐ Premessa	pag. 138
■ Quota IMU riservata allo Stato	» 139
■ Accertamento e riscossione dell'imposta erariale	» 139
☐ Aliquote IMU	pag. 140
■ Aliquota ordinaria	» 140
■ Aliquota ridotta	» 140
■ Aliquote e delibera comunale	» 141
☐ Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)	pag. 143
■ Aliquota ridotta	» 144
■ Detrazione	» 144
■ Pertinenze	» 145
☐ Agevolazioni per immobili locati a canone concordato	pag. 147
■ Immobili oggetto dell'agevolazione	» 147
■ Misura dell'agevolazione	» 148

Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

☐ Determinazione dell'importo da versare	pag. 152
■ Determinazione dell'imposta dovuta	» 152
■ Calcolo dell'IMU in duplice o unica soluzione	» 154
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento	» 155

❑ Immobile per cui non è variato l'utilizzo	pag. 157
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 157
❑ Cambio d'uso dell'immobile	pag. 159
■ Calcolo dell'imposta	» 159
❑ Possesso nel primo semestre 2019 per meno di 6 mesi	pag. 162
■ Calcolo dell'imposta	» 162
❑ Decesso del proprietario nel corso del 2019	pag. 164

Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

❑ Termini e modalità di versamento	pag. 166
■ Termini di versamento	» 166
■ Modalità e strumenti di versamento.....	» 167
■ Regole generali di versamento	» 167
❑ Modello F24 e bollettino postale	pag. 171
■ Modello F24 "Standard": aspetti generali.....	» 171
■ Compilazione del modello.....	» 172
■ Mod. F24 "Semplificato"	» 178
■ Bollettino postale: aspetti generali.....	» 178
❑ Ipotesi di errati versamenti IMU	pag. 182
■ Versamento al comune sbagliato	» 182
■ Versamento superiore al dovuto.....	» 183
■ Versamento allo stato di una somma spettante al Comune.....	» 184
■ Versamento al comune di una somma spettante allo Stato.....	» 184

Sezione Settima - ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

❑ La dichiarazione IMU	pag. 188
■ Situazioni con presentazione obbligatoria della dichiarazione	» 189
■ Modalità di presentazione	» 195
■ Soggetti tenuti alla presentazione	» 196
■ Soggetti esclusi dalla presentazione della dichiarazione IMU.....	» 197
■ Immobile gruppo catastale D, senza rendita, posseduto da impresa	» 198
■ Esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali	» 198
■ Esenzione per gli immobili merce.....	» 199
❑ Modello di dichiarazione	pag. 201
■ Composizione e contenuti del modello.....	» 201
■ Frontespizio	» 202
■ Dati del contribuente	» 202
■ Dati del dichiarante	» 203

■ Contitolari (dichiarazione congiunta).....	»	205
■ Dichiarazione IMU in caso di fusione o scissione totale	»	206
■ Quadri descrittivi degli immobili	»	206
■ Modelli aggiuntivi	»	218
■ Firma	»	218
❑ Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi.....	pag.	220
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni	»	220
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	»	221
❑ Compensazione e dichiarazione dei redditi.....	pag.	222
■ IMU e Modello 730.....	»	223
■ IMU e Modello REDDITI 2019.....	»	225
■ Compensazione orizzontale.....	»	226
■ Esempi	»	226
❑ Dichiarazione IMU/TASI per enti non commerciali.....	pag.	230
■ Enti non commerciali ed esenzione IMU/TASI: profili generali	»	230
■ Dichiarazione IMU/TASI ENC	»	231
■ Compilazione del modello.....	»	233
■ Versamento IMU/TASI per ENC	»	243

Sezione Ottava - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

❑ Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze	pag.	246
❑ Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1	pag.	249
❑ Esempio n. 3 - Area fabbricabile.....	pag.	252
❑ Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile.....	pag.	255
❑ Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno	pag.	261
❑ Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre	pag.	264
❑ Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre.....	pag.	266
❑ Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione.....	pag.	269
❑ Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita	pag.	272
❑ Esempio n. 10 - Immobile categoria D senza rendita attribuita	pag.	277
❑ Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto	pag.	280
❑ Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto	pag.	281
❑ Esempio n. 13 - Immobile concesso in comodato al figlio.....	pag.	284

PARTE SECONDA: TASI

❑ Premessa	pag. 288
❑ Ambito soggettivo	pag. 289
■ Soggetti attivi.....	» 289
■ Soggetti passivi	» 289
■ Soggettività passiva e obbligazione tributaria	» 293
❑ Ambito oggettivo	pag. 298
■ Fabbricati	» 299
■ Aree edificabili	» 301
■ Casi di esclusione.....	» 301
❑ Base imponibile TASI	pag. 306
■ Fabbricati iscritti in catasto.....	» 306
■ Fabbricati del gruppo catastale D.....	» 307
■ Fabbricati concessi in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado.....	» 308
■ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....	» 308
■ Aree fabbricabili.....	» 309
❑ Aliquote, detrazioni e riduzioni TASI	pag. 311
■ Aliquote	» 311
■ Detrazioni e riduzioni	» 315
❑ Determinazione dell'imposta	pag. 317
■ Determinazione dell'imposta dovuta	» 318
■ Calcolo della TASI in duplice o unica soluzione	» 321
❑ Termini e modalità di versamento	pag. 322
■ Termini di versamento	» 322
■ Modalità di versamento	» 322
■ Versamento della TASI con Mod. F24	» 324
■ Versamento della TASI con bollettino postale.....	» 326
■ Disponibilità modelli di pagamento precompilati TASI.....	» 327
■ Ipotesi di errati versamenti d'imposta.....	» 327
❑ Dichiarazione TASI	pag. 328
■ Modello di dichiarazione TASI.....	» 329
■ Sanzioni.....	» 330
❑ Esempi di calcolo e versamento	pag. 331
■ Abitazione principale (di lusso) con due pertinenze.....	» 331
■ Immobile a disposizione	» 334
■ Diritto di usufrutto sull'unità immobiliare	» 335
■ Abitazione principale e immobile a disposizione posseduti da più soggetti.....	» 337
■ Abitazione principale posseduta da più comproprietari con diversi usi	» 340
■ Immobile (di lusso) locato.....	» 342
■ Area edificabile.....	» 345

PARTE TERZA: TARI

❑ La tassa sui rifiuti (TARI)	pag. 348
■ Soggetti attivi.....	» 348
■ Soggetti passivi	» 349
■ Ambito oggettivo	» 350
■ Base imponibile	» 351
■ Determinazione della superficie assoggettata a tributo	» 351
■ Tariffa.....	» 352
■ Ulteriori modalità di tassazione	» 354
■ Termini e modalità di versamento	» 355
■ Dichiarazione TARI	» 356
■ Raccordo normativo.....	» 356

PARTE QUARTA: IMI E IMIS

❑ Premessa	pag. 358
❑ Imposta municipale immobiliare (IMI)	pag. 360
■ Soggetto attivo.....	» 360
■ Soggetti passivi	» 361
■ Base imponibile	» 361
■ Aliquote IMI.....	» 363
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 367
■ Immobili esenti IMI	» 371
■ Termini e modalità di versamento	» 373
■ Accertamento e contenzioso.....	» 375
■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 377
■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF	» 377
❑ Dichiarazione IMI	pag. 378
■ Casi di presentazione obbligatoria per la dichiarazione IMI	» 378
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 380
■ Soggetti obbligati	» 380
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI	» 382
■ Modalità di compilazione	» 382
❑ Imposta immobiliare semplice (IMIS)	pag. 388
■ Soggetto attivo.....	» 389
■ Soggetti passivi	» 389
■ Base imponibile	» 390
■ Aliquote IMIS	» 394
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 395
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola	» 398
■ Immobili esenti IMIS.....	» 399

■ Termini e modalità di versamento	»	401
■ Accertamento e contenzioso.....	»	404
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	»	405
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF	»	405

PARTE QUINTA: SANZIONI, LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO

Sezione Prima - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

☐ Sanzioni IUC	pag.	410
■ Principi generali	»	410
■ Sanzioni IUC.....	»	411
☐ Interessi	pag.	414
☐ Ravvedimento operoso	pag.	416
■ Omesso o insufficiente versamento IUC	»	417
■ Violazioni inerenti la dichiarazione IUC.....	»	421
■ Ravvedimento operoso e versamento tramite F24 degli importi dovuti.....	»	422
■ Schema riassuntivo.....	»	425

Sezione Seconda - LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO

☐ Accertamento e riscossione IUC	pag.	428
■ Poteri di delega dei Comuni.....	»	428
■ Attività di accertamento del Comune.....	»	428
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali	»	431
☐ Motivazione dell'atto e notifica al contribuente	pag.	434
■ Motivazione	»	434
■ Notifica al contribuente.....	»	435
☐ Modalità di versamento	pag.	440
■ Modello F24.....	»	440
■ Esempio di compilazione.....	»	441
☐ Rimborso IUC	pag.	442
■ Ipotesi di rimborso.....	»	442
■ Termini di rimborso	»	443
■ Importo minimo di rimborso.....	»	444
■ Interessi	»	444
■ Modello di istanza	»	445
■ Compensazione dei crediti IUC.....	»	446
■ Rimborso IUC su istanza dell'ufficio	»	446

NORMATIVA

- L. 27 dicembre 2013, n. 147 - Estratto
- D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 - Estratto
- Legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14
- Legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3
- L. 28 dicembre 2015, n. 208 - Estratto
- D. L. 6 marzo 2014, n. 16
- D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 - Estratto
- D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 - Estratto
- D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 - Estratto
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - Estratto
- Decreto Interministeriale 24 febbraio 2016
- Decreto Interministeriale 23 maggio 2014
- Provvedimento AE 12 aprile 2012, n. 53909
- Provvedimento AE 12 aprile 2012, n. 53906
- Circolare AE 1 febbraio 2016, n. 2
- Risoluzione AE 24 aprile 2014, n. 46
- Risoluzione AE 24 aprile 2014, n. 45
- Risoluzione AE 4 luglio 2013, n. 44
- Risoluzione AE 27 maggio 2013, n. 37
- Risoluzione AE 21 maggio 2013, n. 33
- Risoluzione AE 12 aprile 2012, n. 35
- Circolare MEF 14 luglio 2016, n. 4
- Circolare MEF 14 aprile 2016, n. 1
- Circolare MEF 3 giugno 2015, n. 2
- Circolare MEF 18 maggio 2012, n. 3
- Risoluzione MEF 28 febbraio 2018, n. 1
- Risoluzione MEF 21 giugno 2017, n. 4
- Risoluzione MEF 29 maggio 2017, n. 2
- Risoluzione MEF 22 marzo 2016, n. 2
- Risoluzione MEF 17 febbraio 2016, n. 1
- Risoluzione MEF 5 novembre 2015, n. 10
- Risoluzione MEF 5 novembre 2015, n. 9
- Risoluzione MEF 5 ottobre 2015, n. 8
- Risoluzione MEF 13 luglio 2015, n. 7
- Risoluzione MEF 26 giugno 2015, n. 6
- Risoluzione MEF 11 dicembre 2013, n. 11
- Risoluzione MEF 22 luglio 2013, n. 8
- Risoluzione MEF 5 giugno 2013, n. 7
- Risoluzione MEF 28 marzo 2013, n. 6

- Risoluzione MEF 28 marzo 2013, n. 5
- Risoluzione MEF 4 marzo 2013, n. 4
- Risoluzione MEF 4 marzo 2013, n. 3
- Risoluzione MEF 18 gennaio 2013, n. 2
- Risoluzione MEF 11 gennaio 2013, n. 1
- Risoluzione MEF 13 dicembre 2012, n. 2
- Risoluzione MEF 3 dicembre 2012, n. 1