

## Marco SAVIO & ASSOCIATI

---

Elaborazioni Amministrative, Contabili, Retributive, Fiscali  
10128 Torino - Via Montevecchio 11 - Telefono 011-5070211 - Telefax 011-5628017  
Sito web: [www.savioassociati.it](http://www.savioassociati.it) - E-mail: [nome.cognome@savioassociati.it](mailto:nome.cognome@savioassociati.it)

dott. rag. Marco Savio  
cdl. Giuliana Guerraz  
dott. Luigi Rossi  
dott. Federica Savio

### SCADENZA AL 4 FEBBRAIO 2013 PER LA PRIMA DICHIARAZIONE IMU

A seguito dell'entrata in vigore dell'Imposta Municipale Unica dal periodo di imposta 2012, si segnala alla gentile Clientela che il prossimo **4 febbraio 2013** scade il termine di presentazione della "prima" dichiarazione Imu ai Comuni territorialmente competenti relativa alle variazioni oggettive e soggettive rilevanti intervenute tra il 1° gennaio 2012 e il 6 novembre 2012. **A regime, per le variazioni intervenute dal 7 novembre 2012 in poi, il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione Imu coinciderà con il 90° giorno successivo a quello in cui si è verificato l'evento modificativo.**

In considerazione del fatto che si tratta del primo adempimento della nuova disciplina Imu (eccezionalmente in termine fisso), mentre a regime il termine di presentazione della dichiarazione sarà variabile (90° giorno successivo al verificarsi dell'evento modificativo), si ritiene utile riproporre a ridosso della prima scadenza un breve *memorandum* dei principali casi per i quali sussiste obbligo di presentazione della dichiarazione e dei casi per i quali, invece, tale obbligo non sussiste.

#### I casi di obbligo di presentazione della dichiarazione Imu

Le istruzioni e il modello di dichiarazione approvati con decreto del 30 ottobre 2012 delineano le fattispecie in cui vige l'obbligo di presentazione della dichiarazione, facendo altresì presenti i moltissimi casi di esonero dalla presentazione della stessa. I casi più frequenti in cui vi è obbligo di presentazione della dichiarazione Imu sono:

- o stipula di contratto di *leasing*: dalla data di stipula il conduttore è soggetto passivo Imu, mentre la società di *leasing* non ha alcun obbligo dichiarativo;
- o immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- o acquisto di area edificabile, ovvero terreno agricolo che diventa edificabile;
- o demolizione di un fabbricato che determina il versamento dell'imposta sul valore dell'area sottostante;
- o fabbricati categoria D non iscritto in catasto ovvero iscritto ma senza rendita, se distintamente contabilizzato dall'impresa;
- o immobile che ha acquisito o perso il diritto all'esenzione o all'esclusione ai fini Imu;
- o fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- o fabbricati di interesse storico o artistico;
- o terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;

Indirizzi di posta elettronica: [nome.cognome@savioassociati.it](mailto:nome.cognome@savioassociati.it)

- fabbricati per i quali il Comune ha deliberato riduzioni di imposta (es. immobili locati il cui contratto è stato registrato anteriormente al 1° luglio 2010, immobili concessi ad uso gratuito etc.).

Negli ultimi quattro casi esemplificati, spesso i Comuni deliberano dei modelli *ad hoc* scaricabili dal sito *web* con cui autocertificare la sussistenza dei requisiti che consentono l'applicazione di una riduzione di imposta. In tali casi, l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu è alternativo a quello della presentazione del modello deliberato dal Comune territorialmente competente.

#### **I casi di esonero dalla presentazione della dichiarazione Imu**

Non è obbligatorio presentare una dichiarazione Imu "iniziale" per comunicare la soggettività passiva di un immobile alla data del 1° gennaio 2012: infatti, rimangono valide tutte le dichiarazioni rilasciate ai Comuni fino al periodo di imposta 2011 con cui sono state comunicate le variazioni rilevanti ai fini Ici. Le istruzioni precisano i moltissimi esoneri dalla presentazione della dichiarazione Imu: per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva (riaccatastamento, frazionamento, fusione, ecc.) o soggettiva (compravendita immobiliare, ecc.), relativa ai dati di classamento e rendita ovvero all'intestazione catastale, l'obbligo dichiarativo non è previsto. È importante sottolineare come la presentazione della dichiarazione Imu non è obbligatoria in tutti i casi in cui vi è applicazione del Modello Unico Informatico: è il modello mediante il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Quindi, ad esempio, la semplice compravendita di un immobile, sul quale non si fanno valere agevolazioni, non deve essere dichiarata.

Si ribadisce alla gentile Clientela la necessità di **fornire allo Studio con la massima tempestività le informazioni riguardanti le variazioni di ogni tipo intervenute sugli immobili** (acquisti, cessioni, cambi di residenza, modifiche catastali, ecc.):

- ▶ affinché lo Studio possa prima di tutto tenerne conto per il calcolo del tributo;
- ▶ e, in seconda battuta, possa valutare le situazioni nelle quali vi è obbligo di presentazione al Comune del modello dichiarativo.

**Tale tempestività è oggi particolarmente importante vista la più stringente periodicità di presentazione che per l'Imu è stata prevista (90 giorni).**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.  
Cordiali saluti.

Marco SAVIO & Associati SAS

Torino, 18 gennaio 2013.