

NOVITÀ IMU

Novità IMU su abitazione principale, fabbricati e relative pertinenze

Informativa n. 17/2022

Riferimenti normativi Legge n. 215/2021; Art. 1, commi 741 e 751, della Legge n. 160/2019; Circolare n. 1/DF del 18/03/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze



Con la presente informativa vengono analizzate alcune novità intervenute in materia di Imposta Municipale Unica (IMU).

ESENZIONE SULLE ABITAZIONI PRINCIPALI

Con decorrenza dal periodo d'imposta 2022, l'art. 5-decies del D.L. n. 146/2021, convertito con Legge n. 215/2021, ha modificato nuovamente la disciplina dell'esenzione IMU prevista per l'abitazione principale.

Viene stabilito, infatti, che nel caso in cui i coniugi, non formalmente separati o divorziati, abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, è possibile beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale per un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare.

L'agevolazione consiste nell'esenzione dall'imposta, ovvero nell'applicazione di un'aliquota ridotta con detrazione per gli immobili cd. di "lusso" (cat. A/1, A/8, A/9), per una sola unità immobiliare da destinare ad abitazione principale per il nucleo familiare globalmente inteso. Se l'immobile abitato è composto da più unità immobiliari, autonomamente iscritte o iscrivibili in catasto, le singole unità immobiliari che non risultano abitazione principale saranno soggette a imposizione autonomamente in base alla propria rendita, a meno che non si provveda al loro accatastamento unitario all'abitazione principale.

In presenza di residenze anagrafiche disgiunte tra coniugi, la scelta dell'immobile sul quale applicare l'agevolazione per l'abitazione principale può essere presa anche qualora le residenze siano situate in Comuni diversi. È necessario comunicare la scelta mediante presentazione della Dichiarazione IMU, entro il 30 giugno 2023 in riferimento all'esenzione sull'anno 2022, barrando il campo 15 relativo all'esenzione e compilando le annotazioni con la frase: "Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex art. 1, co. 741, lett. b), della Legge n. 160/2019".

Tutti coloro che si dovessero trovare nella situazione sopra descritta devono quindi effettuare la scelta dell'immobile da considerare agevolato ai fini IMU e provvedere di conseguenza alla presentazione della Dichiarazione IMU.

Si evidenzia, inoltre, che tale novità non ha efficacia retroattiva.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

All'abitazione principale possono essere attribuite delle pertinenze, solamente se classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. A questo scopo, si ricorda che alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono, nel rispetto di alcuni limiti.

Infatti, il regime IMU di favore previsto per le abitazioni principali è estendibile soltanto fino a un massimo di tre pertinenze, purché ognuna di categoria catastale diversa. Se, invece, il contribuente avesse soltanto due pertinenze, ma della stessa categoria catastale, può scegliere quale delle due pertinenze assoggettare autonomamente a imposta.

Pertanto, per le pertinenze eccedenti i predetti limiti numerici, non possono essere applicate le agevolazioni previste ai fini IMU per le abitazioni principali e l'imposta deve essere versata nei modi e termini previsti per gli altri immobili.

Particolare attenzione deve essere posta alle pertinenze non accatastate autonomamente.

Ai sensi della Nota del 4 giugno 2020 della Direzione centrale dei servizi catastali, le cantine devono essere oggetto di autonomo accatastamento e avere una propria rendita catastale. Nel caso in cui siano presenti due cantine, una censita autonomamente e l'altra classificata unitamente all'abitazione principale, solamente quest'ultima potrà essere considerata pertinenza non soggetta in modo autonomo a imposizione, nonostante non abbia una propria rendita catastale.

In tale situazione si renderebbe opportuno, pertanto, effettuare una variazione catastale "Docfa" per separare la cantina dall'abitazione, potendo a quel punto scegliere la cantina di rendita catastale più elevata da eleggere pertinenza ai fini IMU che segue il regime fiscale dell'abitazione principale.

Esemplificando, si propongono i seguenti casi:

1) *Presenza di tre pertinenze, ciascuna di categoria catastale differente:*

- a) *C/2 Magazzini (cantina e soffitta);*
- b) *C/6 Autorimessa (garage e posto auto);*
- c) *C/7 Tettoia chiusa.*

- È possibile estendere il regime dell'abitazione principale alle tre pertinenze.

2) *Presenza di tre pertinenze, con due cantine accatastate autonomamente:*

- a) *C/2 Magazzini (cantina e soffitta), con rendita catastale di 10;*
- b) *C/2 Magazzini (cantina e soffitta), con rendita catastale di 45;*
- c) *C/6 Autorimessa (garage e posto auto).*

- È possibile estendere il regime dell'abitazione principale all'autorimessa e scegliere di estendere tale regime di favore alla cantina con rendita catastale più elevata.

3) *Presenza di due pertinenze di medesima categoria catastale:*

- a) *C/2 Magazzini (cantina e soffitta), priva di rendita catastale in quanto classificata unitamente all'abitazione;*
- b) *C/2 Magazzini (cantina e soffitta), con rendita catastale di 45.*

- Non è possibile estendere il regime dell'abitazione principale alla cantina con autonoma rendita catastale, in quanto non è possibile avere più pertinenze ai fini IMU della medesima categoria catastale, anche se non autonomamente accatastate.

PERTINENZE DI FABBRICATI

Ai fini IMU, le regole di individuazione delle pertinenze di fabbricati (che non figurano abitazione principale) hanno subito una modifica con l'introduzione della disposizione contenuta nel comma 741, lett. a), dell'art. 1 della Legge n. 160/2019.

La nuova definizione di pertinenza considera "parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastate unitariamente".

Pertanto, affinché si possa considerare una pertinenza (fabbricato o terreno, anche edificabile) non imponibile ai fini dei tributi locali, è necessario che tale pertinenza non abbia un autonomo accatastamento (al contrario delle pertinenze di abitazione principale).

In questo modo, la pertinenza assume la medesima classificazione catastale del bene principale, anche mediante la tecnica catastale della cd. "graffatura" (subalterno senza rendita). Il valore del fabbricato, determinato su base catastale, comprenderà anche quello della pertinenza mentre, ove l'area sia autonomamente accatastata, non sarà più possibile includerla nel calcolo dell'IMU attribuibile per il bene principale, obbligando il contribuente ad assoggettare la pertinenza autonomamente ad imposta.

Questa novità implica il superamento della validità del concetto civilistico di pertinenza (di cui all'art. 817 c.c.) anche ai fini dei tributi locali, introducendo un concetto più restrittivo di carattere urbanistico. In passato, infatti, bastava che vi fosse un rapporto funzionale e l'effettiva volontà di destinare durevolmente la pertinenza a servizio del bene principale per includerla nel suo stesso trattamento fiscale.

Esemplificando, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio, per la costruzione di un fabbricato, può essere considerata pertinenza ai fini IMU soltanto se tale terreno edificabile è privo di un autonomo riferimento catastale, in assenza di successivi frazionamenti rispetto al fabbricato costruito. In caso contrario, l'area residua rimasta da edificare sarà soggetta a imposizione autonoma, avendo una propria e distinta destinazione catastale.

Alla luce delle modifiche sulla definizione di pertinenza ai fini fiscali, si rende necessario, anche mediante l'ausilio di un tecnico, verificare la presenza e la relativa classificazione catastale dei terreni pertinenziali adiacenti ai fabbricati, al fine di un controllo della correttezza dei versamenti IMU su tali immobili.

Inoltre, si ricorda che è opportuno effettuare periodicamente una verifica sulla destinazione urbanistica dei terreni, in quanto le eventuali modifiche al piano regolatore avvenute nel corso dell'esercizio che impattano sulla edificabilità dell'area andrebbero a produrre effetti immediati sulla relativa tassazione.

A questo scopo, si precisa che il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001, da cui comprendere la natura urbanistica del terreno, è un documento allegato all'atto di compravendita; in alternativa, i Comuni, su richiesta del contribuente, possono attestare la destinazione edificatoria delle aree site nel proprio territorio.

ESENZIONE PER GLI IMMOBILI "MERCE"

Con decorrenza dal periodo d'imposta 2022, è prevista l'esenzione dall'IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

L'agevolazione riguarda soltanto i fabbricati costruiti, ricomprendendo tra essi anche quelli acquistati dall'impresa che sono stati oggetto degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d), f), del DPR n. 380/2001

(interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica), ma soltanto a partire dall'ultimazione dei lavori (cfr. Risoluzione n. 11/DF/2013).

Infatti, i fabbricati in corso di costruzione o di recupero sono assimilabili ai fini IMU ai terreni fabbricabili di cui all'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019.

La destinazione del bene alla vendita è riscontrabile mediante iscrizione in bilancio dell'immobile tra le rimanenze oppure mediante la registrazione di un contratto preliminare di vendita. L'esenzione decorre soltanto dall'annualità in cui l'immobile non è stato oggetto di locazione, nemmeno parzialmente.

Si precisa, inoltre, che l'agevolazione non ha efficacia retroattiva e spetta a qualsiasi titolare del fabbricato, non rilevando l'oggetto sociale dell'attività d'impresa. Si renderà necessaria, a tale scopo, l'apposita indicazione nella Dichiarazione IMU, da presentarsi con invio telematico entro il 30 giugno 2023 in riferimento all'esenzione sull'anno 2022.

Cordiali saluti.