



Michele PARTIPILO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Circolare n. 16/2012

IMU DICHIARAZIONE e SALDO 2012

In questa Circolare

- 1. Dichiarazione Imu**
- 2. Casi particolari di presentazione della dichiarazione Imu**
- 3. Saldo Imu 2012**
- 4. Sanzioni**
- 5. Ravvedimento operoso**

1. DICHIARAZIONE IMU

Dal 2012, l'imposta municipale unica (Imu) ha, come noto, soppiantato la previgente imposta comunale sugli immobili (Ici): fra gli **adempimenti strumentali** del nuovo tributo municipale vi è, in particolare, quello della **dichiarazione degli immobili posseduti**, che risulta però necessaria **solo** per la comunicazione delle **variazioni rilevanti** intervenute **a partire dal corrente anno**.

Non può così sostenersi un **generalizzato obbligo** di **prima dichiarazione** agli effetti dell'Imu: la nuova imposta, infatti, mantiene **valide** le informazioni contenute nelle **precedenti dichiarazioni Ici** dei contribuenti, ma solo se e in quanto **compatibili** con la nuova legislazione.

La **non perfetta coincidenza** della regolamentazione dei due tributi municipali, in altri termini, obbliga all'adempimento dichiarativo **anche** in determinate situazioni per le quali **non** si sono verificati **cambiamenti** in quanto a **soggettività passiva** e/o all'**immobile oggetto** dell'imposizione, ma per il solo effetto del **mutamento di disciplina**: è il caso del diverso perimetro delle esenzioni riconosciute.

Il modello dichiarativo, approvato con D.M. 30.10.2012, è **sostanzialmente analogo** rispetto a quello adottato agli effetti Ici: esso è costituito da una **prima pagina di identificazione del soggetto passivo**, in cui vanno riportati i suoi dati (nome, cognome, indirizzo, recapiti, ecc.), e da una **seconda facciata descrittiva degli immobili** per cui viene presentata la denuncia (indirizzo, categoria catastale, rendita o reddito dominicale, percentuale e mesi di possesso, ecc.). Viene però **eliminata** la «*copia per l'elaborazione meccanografica*», viceversa prevista ai fini Ici, con la conseguenza che la dichiarazione Imu andrà compilata in **solli due originali**, uno per il **contribuente** e uno per il **Comune**.

Quando sussiste l'obbligo della dichiarazione

A differenza di quanto contenuto nelle prime bozze, l'obbligo di **presentazione** della denuncia riguarda **soltanto** i contribuenti per i quali i **Comuni** hanno **deliberato riduzioni di aliquote**. La dichiarazione **non** deve essere invece presentata se:

- **non** sono intervenute **variazioni** rispetto all'ultima **dichiarazione Ici** presentata in relazione all'immobile (la dichiarazione è invece dovuta, ad esempio, in caso di immobile che acquista o perde la qualifica di abitazione principale del contribuente);
- gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali sono applicabili le disposizioni previste nell'ambito della disciplina del **modello unico informatico (MUI)**, né se le relative informazioni sono **comunque a disposizione del Comune**. A tal fine, va tenuto conto che:
 - oggi giorno i **notai** utilizzano obbligatoriamente il MUI praticamente per **tutti gli atti da essi formati o autenticati**;
 - pur transitando dal MUI, vanno comunque dichiarati gli atti relativi alle **compravendite di aree edificabili**;
 - dal **15.10.2012** è obbligatorio l'utilizzo del MUI per tutti gli **atti societari** soggetti a iscrizione presso il **Registro delle imprese** e che implicino una **variazione nell'intestazione** degli immobili (Prov. Agenzia Territorio 8.8.2012). Pertanto, in ipotesi di **operazioni straordinarie** della vita d'impresa, quali, ad esempio, fusioni e scissioni, avvenute dalla metà di ottobre in avanti non dovrebbe essere più necessaria la dichiarazione (che era invece richiesta in ambito Ici): tuttavia, le istruzioni ministeriali affermano genericamente la **persistenza** di tale obbligo (che parrebbe però dover essere limitato, per coerenza, solo al caso di operazioni avvenute **prima della metà di ottobre 2012**);
 - **non** sono da dichiarare gli immobili acquisiti in dipendenza di **successione** e debitamente **dichiarati**, in quanto le relative denunce sono trasmesse dall'Agenzia delle Entrate ai Comuni.

In generale, tutte le **variazioni oggettive e soggettive denunciate al Catasto** non dovranno essere dichiarate, in quanto **direttamente riscontrabili** nelle banche dati catastali: è il caso della rendita attribuita a un immobile *ex novo* o modificando quella che già gli era stata attribuita in precedenza.

Ne discende che, in sostanza, la dichiarazione andrà unicamente **presentata** nei seguenti casi:

- immobili che godono di **riduzioni ai fini Imu**: si tratta essenzialmente di quelli dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto **non utilizzati**, quelli di **interesse storico o artistico** e quelli che, conformemente alle disposizioni nazionali che concedono tale facoltà ai Comuni, **effettivamente** fruiscono di **aliquote ridotte** rispetto all'ordinaria in base ai **regolamenti comunali** (immobili d'impresa o professionali, immobili posseduti da soggetti passivi Ires, immobili locati, fabbricati dell'impresa costruttrice destinati alla rivendita, ecc.);
- le **informazioni nella banca dati catastale non** sono state **aggiornate** dal contribuente mediante le apposite procedure e richieste;

- il Comune non dispone delle notizie rilevanti ai fini dell'imposizione.

Non è comunque necessaria la presentazione della denuncia laddove il Comune abbia predisposto **specifiche modalità/adempimenti** ai fini del riconoscimento delle **agevolazioni** stabilite con il proprio regolamento e il contribuente si sia **attenuto** a tali prescrizioni.

Modalità e termini di presentazione della dichiarazione

Nel nuovo contesto Imu, la dichiarazione dovrà essere presentata **entro 90 giorni** dall'evento che ha comportato il **mutamento**, anche in questo marcando una significativa **differenza** rispetto al regime Ici, ove tali variazioni erano invece da dichiarare (fatte salve eventuali diverse disposizioni comunali in merito all'istituzione di una comunicazione Ici con regolamentazione specifica) entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in relazione a tutte le variazioni intervenute nell'anno solare precedente.

Se questa è la previsione generale, **per il 2012**, anno di introduzione del nuovo tributo e nel corso del quale, come detto, vanno dichiarate anche quelle posizioni in relazione alle quali la **situazione fiscale ai fini Imu è cambiata** rispetto a quella Ici, vige un **regime transitorio**: originariamente, infatti, l'adempimento riferito al pregresso avrebbe dovuto avere come scadenza per gli interessati il **30.9.2012**, termine entro il quale avrebbero peraltro dovuto essere comunicati anche i mutamenti intervenuti nei primi mesi dell'anno (se oltre il predetto termine ordinario di 90 giorni dalla data di cui sopra).

I consistenti **ritardi nell'approvazione del modello** di dichiarazione (reso disponibile solo da fine ottobre 2012) hanno però reso inevitabile la **proroga** del termine di presentazione: per il corrente anno, dunque, la **situazione esistente all'1.1.2012** e i **mutamenti intervenuti fino al 2.9.2012** (novantesimo giorno antecedente alla scadenza di fine novembre) devono essere dichiarati **entro il 4.02.2013**, utilizzando il modello approvato con D.M. 30.10.2012. Come già sperimentato nel contesto Ici, la presentazione potrà aversi **in forma cartacea** direttamente presso gli Uffici del Comune in cui sono situati gli immobili, ovvero a mezzo del sistema postale, previa **raccomandata a/r** inviata al medesimo ente comunale, con **busta chiusa e indicazione**, all'esterno, dell'**anno di riferimento** accanto alla dicitura **«Dichiarazione Imu»**.

Il D.M. 30.10.2012 precisa che, nel caso di immobile insistente sul territorio di **più Comuni**, andrà presentata **una dichiarazione a ciascuna** municipalità interessata.

Il Comune è tenuto a rilasciare **ricevuta** dell'avvenuta presentazione nel solo caso di presentazione **brevi manu**.

La vera novità, tuttavia, riguarda le **modalità** di presentazione del modello: viene, infatti, prevista anche la possibilità della **trasmissione telematica** della dichiarazione, possibile però solo se si utilizza la **posta elettronica certificata** (pec).

Nel caso di soggetti **residenti all'estero** è poi lasciata libertà di trasmettere il modello con **lettera raccomandata o altri mezzi equivalenti** da cui possa rilevarsi la **data di spedizione** che, per i soggetti esteri come per quelli italiani, rappresenta la **data di presentazione** del modello in ipotesi di utilizzo del **servizio postale**.

È comunque possibile verificare presso il Comune competente se questi ha deliberato, come è in sua **facoltà fare, altre modalità** di presentazione della dichiarazione Imu, fermo restando che, in tali casi, il D.M. 30.10.2012 impone alle municipalità di **«dare ampia informazione ai contribuenti al fine di consentire il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria»**.

Resta inteso che, a **partire dall'1.12.2012**, in caso di mutamenti rilevanti agli effetti del nuovo tributo, l'interessato dovrà osservare la scadenza dei **90 giorni** seguenti per la presentazione della dichiarazione in esame: si potrà fruire di tale previsione in relazione ai **fabbricati rurali non accatastati in precedenza e iscritti entro il 30.11.2012** (cfr. art. 13, co. 14-ter, D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011), data ultima a partire dalla quale potrà essere conteggiato il termine per la dichiarazione del mutamento intervenuto (scadenza che, per tali immobili, diviene quindi quella del 28.2.2013).

Per le variazioni intervenute **prima** del novantesimo giorno antecedente al 30.11.2012 si può comunque presentare la denuncia **nel termine di 90 giorni** dal mutamento, così come chiarito dalla C.M. 18.5.2012, n. 3/DF e confermato dalle istruzioni al modello Imu: coerentemente, ad esempio, se l'obbligo dichiarativo è sorto il 3.10.2012, il contribuente è ammesso a presentare la dichiarazione Imu entro il 31.12.2012.

Va infine tenuto conto che, ai sensi dell'art. 13, co. 12-ter, D.L. 201/2011, **«la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta»**.

Soggetti obbligati alla dichiarazione

I soggetti tenuti alla dichiarazione sono, in linea di principio, quelli **assoggettati all'imposta** e, pertanto:

- il **proprietario** o il **titolare di un diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) di immobili;
- il **concessionario** (e non il concedente), nel caso di concessione su aree demaniali;
- il **locatario** (utilizzatore), nel caso del contratto di **locazione finanziaria**: anche in questo caso, pertanto, non è il proprietario (vale a dire intermediario finanziario, banca o società di leasing) a essere tassato, ma il suo avente causa, per tutto il periodo di **durata** del contratto di leasing. L'obbligo, tuttavia, è **anche** sulla **società di leasing**, nel caso di **risoluzione anticipata** del contratto di locazione finanziaria o di **mancato** esercizio del diritto di **risatto** da parte del locatario.

Peraltro, è bene evidenziare alcune **fattispecie particolari** di soggetti tenuti alla dichiarazione:

- l'**amministratore di condominio** per conto di tutti i **condomini**, con una **dichiarazione separata** per **ciascuno** di essi (e una, eventualmente, anche per l'immobile dell'amministratore medesimo appartenente al condominio). Stesse previsioni valgono nel caso di **multiproprietà**, ove, parimenti, l'obbligato è l'amministratore;
- il **custode/amministratore giudiziario**, qualora il **provvedimento del giudice** ponga a suo carico anche tale onere in ipotesi di **misure conservative o cautelari** a carico di persone indagate.

Non sono poi espressamente considerati nelle istruzioni ministeriali:

- il caso in cui l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di **fallimento** o di **liquidazione coatta amministrativa**: la dichiarazione dovrebbe essere presentata dal **rappresentante della procedura** (curatore o commissario liquidatore);
- il fatto che il **soggetto passivo** del tributo è anche il **gestore** dei beni facenti parte del **patrimonio immobiliare pubblico** di cui al D.L. 351/2001, conv. con modif. dalla L. 410/2001.

Si ricorda che permane in ambito Imu la **semplificazione** in funzione della quale, se **più persone** sono titolari di diritti reali sull'immobile (come nel caso di comproprietari o di proprietà piena per una quota e di usufrutto per la restante quota), **ciascuno** di essi, pur essendo in linea di principio tenuto a dichiarare la quota di sua spettanza, può adempiere all'obbligo di dichiarazione **anche per gli altri**, presentando la **cd. dichiarazione congiunta**, purché comprensiva di tutti i contitolari.

Sono infine tenuti alla dichiarazione, nei casi previsti, **anche i residenti all'estero** che posseggono immobili situati in Italia.

2. CASI PARTICOLARI di PRESENTAZIONE della DICHIARAZIONE IMU

Si affrontano, di seguito, i casi più diffusi per i quali si verifica l'obbligo di prima dichiarazione agli effetti dell'Imu, con adempimento in scadenza il 4.02.2013. Stesse considerazioni valgono per coloro i quali si trovano nelle situazioni descritte da settembre 2012 in avanti, con la differenza che essi dovranno procedere alla presentazione della dichiarazione entro i 90 giorni successivi alle intervenute variazioni.

«Prima casa»

Non è di regola **dovuta** la dichiarazione in relazione all'**abitazione principale** del soggetto passivo e/o alla presenza di eventuali **figli conviventi di età non superiore a 26 anni** (eventualità che permette di godere di una riduzione di almeno 50 euro per ciascuno di essi), in quanto il Comune può reperire le relative informazioni **direttamente dall'Anagrafe**.

Va però **dichiarata** la «prima casa» nel momento in cui non è immediatamente possibile, per l'ente impositore, comprendere quale essa sia, avendo il contribuente a disposizione **più immobili** che potenzialmente possiedono i relativi **requisiti** e restando a sua discrezione la **scelta** del fabbricato per cui godere del più favorevole trattamento: si tratta principalmente del caso dei coniugi con **residenza separata** all'interno dello stesso Comune, ipotesi per cui è possibile per **solo una** delle due unità immobiliari beneficiare delle agevolazioni previste ai fini Imu con riguardo all'abitazione principale.

Peraltro, differentemente da quanto avveniva in ambito Ici, l'Imu si applica **solo su un'unità** immobiliare anche se ve ne sono **due contigue**, autonomamente accatastate, adibite unitariamente a residenza e dimora della famiglia, anche se intestate l'una al marito e l'altra alla moglie: pure in questo caso, la scelta di quale agevolare come «prima casa» dovrà essere **comunicata al Comune** dall'interessato previa presentazione della dichiarazione Imu.

Nei casi di **equiparazione alla «prima casa»**, in base a **delibera comunale**, dell'abitazione posseduta (proprietà o usufrutto) dall'**anziano o disabile** che ha acquisito la residenza in casa di cura o assistenza a seguito di **ricovero permanente**, la presentazione della dichiarazione **non è necessaria**, mentre lo è per il **residente all'estero**, laddove la sua casa nella municipalità sia considerata direttamente adibita ad abitazione principale in base alle decisioni assunte dall'ente pubblico territoriale.

Nella particolare ipotesi di «prima casa» insistente sul territorio di **più Comuni**, le istruzioni ministeriali precisano che l'Imu andrà corrisposta a ciascuno di essi **proporzionalmente** alla **superficie** relativa, ripartendo conseguentemente la **base imponibile** e applicando proporzionalmente anche le **detrazioni** (eventualmente diverse) da ciascuno di essi previste in relazione alla «prima casa»: la dichiarazione dovrà in tal caso essere presentata alle sole municipalità in cui l'interessato **non ha la residenza** anagrafica, indicando nel campo «**Annotazioni**» che si è in presenza di «*Immobile destinato ad abitazione principale la cui superficie insiste su territori di Comuni diversi*» (e per il quale, secondo la prassi, anche quelli che non «vedono» l'iscrizione anagrafica del contribuente sono tenuti a **garantire** al fabbricato il **trattamento dell'abitazione principale** ai fini Imu).

Casa assegnata al coniuge separato o divorziato

In tale ipotesi, ai fini Imu sull'immobile si considera in essere un **diritto di abitazione** dell'**assegnatario**, indipendentemente dal fatto che il proprietario del fabbricato sia, eventualmente, l'altro coniuge.

Le istruzioni ministeriali precisano che, tuttavia, la dichiarazione **non** andrà **compilata** se l'immobile è ubicato nel Comune in cui è stato celebrato il **matrimonio** o in cui è **nato** almeno uno dei coniugi, posto che, in tali casi, le informazioni saranno già disponibili alla municipalità per effetto delle comunicazioni previste dalla legge.

Il coniuge sarà, dunque, **tenuto** alla dichiarazione della casa assegnata solo se questa **non** è nel Comune di **nascita sua o del partner** o in quello del **matrimonio**.

Pertinenze

Connesso a quanto sopra illustrato è il tema delle pertinenze che possono fruire delle **agevolazioni** tributarie stabilite per la «prima casa»: si tratta al massimo di **una** per ciascuna delle **categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, cosicché, anche in questo caso, in presenza, ad esempio, di più box auto, spetterà al contribuente decidere quale dovrà essere assoggettato al trattamento previsto per l'abitazione principale.

Le istruzioni ministeriali affermano, tuttavia, che le pertinenze dell'abitazione principale **non** vanno in linea di principio dichiarate, in quanto i relativi dati possono essere autonomamente acquisiti dai Comuni; va però dichiarata l'**area pertinenziale** del fabbricato qualora s'intenda per essa fruire delle **riduzioni di aliquota** previste per la «prima casa».

A parere di chi scrive, peraltro, è comunque **opportuna** la presentazione della dichiarazione in ogni caso in cui si sia in presenza di **più pertinenze** appartenenti alla **medesima categoria catastale** fra quelle agevolabili, ai fini dell'esplicitazione della **sceita** operata in merito a quale di esse possa godere del trattamento agevolato. Per maggiore tutela, peraltro, la presentazione potrebbe essere consigliabile in ogni caso di pertinenza posseduta, così da **esplicitare la volontà** di **asservire** effettivamente la stessa all'immobile principale, evitando contestazioni riguardo al rispetto della **condizione soggettiva** prevista dall'art. 817 c.c. Ovviamente tale cautela non appare necessaria se la pertinenza **non è autonomamente accatastata**, in quanto, in tal caso, l'esistenza del vincolo di asservimento all'abitazione principale dovrebbe risultare di per sé già **evidente**.

Esenzioni Imu

Le fattispecie di esenzione Imu comportano, in via generale, l'**obbligo di presentazione** della dichiarazione: in particolare, gli immobili esenti degli **enti non commerciali** implicano la **necessità** dell'adempimento dichiarativo anche se le condizioni di esenzione erano già **presenti prima del 2012**, mentre per quanto concerne le nuove modalità, vigenti **dall'1.1.2013**, di determinazione della **quota esente** dei fabbricati da questi posseduti, da effettuarsi, in caso di immobili a uso commerciale e non, in base a dichiarazione resa dagli interessati, occorrerà attendere il **decreto ministeriale** che dovrà individuare, in particolare, gli elementi rilevanti allo scopo.

Per quanto concerne, invece, i **fabbricati rurali a uso strumentale** ubicati in **Comuni montani o parzialmente montani**, parimenti esenti da Imu, l'appendice alle istruzioni al modello **escludono** l'obbligo di

dichiarazione, in quanto la ruralità dell'immobile, risultante da atto dell'Agenzia del Territorio, permette comunque all'ente impositore di avere a disposizione i dati che gli sono necessari.

Devono essere comunque dichiarati **anche i terreni agricoli posseduti e condotti da imprenditori agricoli professionali**, per effetto delle agevolazioni Imu previste dalla disciplina.

Dovranno, inoltre, essere dichiarati tutti quei fabbricati per cui l'**esenzione in precedenza vigente** agli effetti **Ici** non è stata più replicata nell'ambito della disciplina Imu e, pertanto:

- fabbricati a **destinazione culturale** ex art. 5-bis, D.P.R. 601/1973;
- fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili, recuperati** al fine di essere destinati alle **attività** volte all'assistenza, all'integrazione sociale e alla tutela dei diritti delle persone handicappate, limitatamente al periodo in cui essi sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- immobili utilizzati da **enti non commerciali** destinati esclusivamente allo svolgimento di **attività** assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività religiose di cui all'art. 16, lett. a), L. 222/1985.

Altre fattispecie

Poiché la dichiarazione Imu è necessariamente da presentare in tutte quelle ipotesi in cui le relative informazioni non sono direttamente acquisibili dal Comune, **entro il 30.11.2012** andranno **dichiarati**:

- i **terreni edificabili** posseduti prima del 2012 o acquistati da più di 90 giorni (benché la relativa compravendita transiti dal sistema notarile): per tali tipologie di immobili, infatti, la **base imponibile** Imu non è data da un valore catastale, ma da quello di **mercato** all'1.1 dell'anno. Il valore dell'area edificabile andrà poi comunicato **anche per gli anni successivi** a quello di acquisto, se e nella misura in cui ne sia **variato il valore** all'1.1 di ciascuna annualità successiva. Rientra nella fattispecie anche il caso di area fabbricabile in seguito a **demolizione del fabbricato** in precedenza esistente;
- i **terreni agricoli divenuti edificabili nel corso del 2012**: in questo caso la dichiarazione è dovuta per mutamento «strutturale» nell'oggetto di imposizione;
- gli **immobili in leasing** non precedentemente **dichiarati** ai fini Ici;
- gli **immobili** oggetto di atti di **concessione amministrativa su aree demaniali**;
- i **fabbricati classificabili** nella **categoria catastale D**, **non censiti**, interamente **posseduti da imprese**, per i quali la base imponibile Imu è data dal **valore contabile**, opportunamente **rivalutato** con coefficienti diversi in relazione alle diverse annualità in cui sono eventualmente stati registrati il costo d'acquisto e i costi incrementativi: in tal caso, la dichiarazione per le variazioni intervenute va presentata entro 90 giorni dalla **chiusura del periodo d'imposta** ai fini Irpef/Ires;
- le **riunioni di usufrutto** non risultanti in Catasto;
- la **nascita** o l'**estinzione** dell'**usufrutto** o di **altri diritti reali** quali uso, abitazione, enfiteusi o superficie (salvo tali fatti non siano stati dichiarati in Catasto o comunque mediante utilizzo del Mui);
- gli **immobili assegnati in via provvisoria** al **socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa**, posto che l'assegnatario è soggetto passivo, ma non vi è ancora un atto notarile da cui risulti il trasferimento della proprietà a suo favore;
- l'**immobile assegnato** al **socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa** o di cui ne è variata la destinazione ad abitazione principale;
- l'**immobile** concesso in **locazione** dagli **IACP** e simili;
- le **parti comuni** degli edifici (locali adibiti a: portineria e alloggio del portiere, lavanderia, riscaldamento centrale, stenditoi e servizi comuni in genere) **accatastate autonomamente** come bene censibile: in tal caso, se vi è condominio, sarà l'amministratore a procedere alla dichiarazione per conto di tutti i condomini;
- gli **immobili in multiproprietà**;
- in linea generale, secondo le istruzioni ministeriali, **tutti gli altri casi** in cui il Comune **non è a conoscenza** di dati catastali o che siano comunque rilevanti ai fini Imu: si tratta di un'ipotesi residuale che consiglia di procedere alla dichiarazione in tutti quei casi in cui si sia in una situazione di **incertezza**.

3. SALDO IMU 2012

Il **17.12.2012** (in quanto il 16.12.2012, termine ordinario, cade di domenica) è in scadenza il **saldo** dell'Imu per il 2012.

Il principio generale è quello per cui dal **totale** dell'Imu dovuta per l'intero anno andrà **scomputato** l'**acconto** di giugno o, per quanto concerne la «**prima casa**», gli acconti di **giugno e settembre**, laddove

l'interessato abbia proceduto al versamento in **tre rate** (possibilità ammessa dalla normativa per quest'anno).

Benché, infatti, l'Imu vada ordinariamente versata in **due quote di eguale importo**, una entro il 16.6 e l'altra entro il 16.12 dell'anno di riferimento, risolvendosi quindi, per chi possiede l'immobile per tutto l'anno, nel pagamento del **50% in ciascuna delle citate scadenze**, il modo di procedere di cui sopra appare quello inevitabilmente da seguire in questo anno di **prima applicazione** del tributo, contraddistinto da una serie di **peculiarità e variazioni interpretative**, quando non normative. Si pensi che, ad esempio, per gli immobili rurali strumentali, il versamento dell'acconto 2012 andava rapportato al 30% dell'imposta dovuta, mentre il saldo 2012 andrà conteggiato per differenza fra il tributo totale dell'anno e quanto già versato in acconto; se si tratta di fabbricati rurali iscritti al Catasto terreni e regolarizzati, invece, non era proprio dovuto l'acconto di giugno 2012 e tutta l'imposta sarà corrisposta in un'unica soluzione entro metà dicembre 2012.

4. SANZIONI

Per la **mancata presentazione** della **dichiarazione** Imu si applica la sanzione **dal 100% al 200%** dell'Imu dovuta, con un **minimo di 51 euro**, mentre se la dichiarazione è presentata, ma risulta **infedele**, la sanzione va **dal 50% al 100%** della maggior Imu emergente. Negli altri casi (**dichiarazione irregolare**), le sanzioni variano **da 51 euro a 258 euro**, che si applicano anche nel diverso caso della **mancata o inesatta risposta** ai questionari e richieste di informazioni avanzati dal Comune.

In caso di **omesso o carente versamento** dell'Imu è, invece, applicabile sull'importo non versato la **sanzione del 30%** prevista dall'art. 13, D.Lgs. 471/1997.

5. RAVVEDIMENTO OPEROSO

In tutti i casi di cui sopra, ferma restando la possibilità di **riduzione a 1/3** delle ammende per **acquiescenza** alle contestazioni di omessa o infedele dichiarazione, ci si potrà avvalere del **ravvedimento operoso**, che può essere fruito nel cd. **termine breve** (sanzione ridotta a **1/10** in caso di effettuazione dell'adempimento nei **30 giorni dall'omesso versamento** o nei **90 giorni dall'omessa dichiarazione**), con possibilità di **ulteriore riduzione a 1/15** di tale ammenda **per ogni giorno di ritardo nel pagamento**, se questo è effettuato nei **15 giorni successivi** alla scadenza ordinaria.

Il **ravvedimento cd. lungo** (che comporta la riduzione della sanzione *«ad un ottavo del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni (...) avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore»* – art. 13, co. 1, lett. b), D.Lgs. 472/1997) può essere fatto valere **solo** se la violazione è sanata entro il termine di **presentazione della dichiarazione Imu** e, quindi, parrebbe, una volta superata la disciplina transitoria per la situazione preesistente al 1.1.2012, **entro i 90 giorni seguenti alla variazione** rilevante agli effetti del tributo municipale. Sarebbe però bene un chiarimento ministeriale sul fatto che valga comunque il **termine dell'anno** dalla commissione della violazione, in quanto **non** si è in presenza di una **dichiarazione periodica** (ipotesi cui fa riferimento l'art. 13, D.Lgs. 472/1997).

Il Comune è libero di prevedere poi **altre fattispecie** in cui è possibile ricorrere al ravvedimento operoso.

La sanzione, unitamente agli interessi (oltre che all'imposta), va versata con il **codice tributo dell'Imu**, separatamente per la **quota statale** e per quella **municipale**, barrando la **casella «RAVV»** nel Mod. F24.

Deve, peraltro, essere ricordato che:

- **per il 2012**, come confermato dalla C.M. 18.5.2012, n. 3/DF, **non saranno punibili** gli errori commessi in sede di versamento dell'**acconto** di giugno 2012 (e anche quello di settembre, per chi ha deciso di pagare in tre rate il dovuto per la «prima casa»), se determinati dalle nuove norme Imu che abbiano creato *«obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria»*, mentre saranno ordinariamente punibili le violazioni per le quali non possono essere ritenuti sussistere tali incertezze;
- in via generale (e, quindi, per i versamenti 2012 che non rientrano nell'esimente di cui sopra e per quelli degli anni successivi), prima di procedere con il ravvedimento operoso è sempre opportuno **verificare sul sito Internet comunale** se l'ente impositore si sia o meno avvalso della possibilità di **temperare le sanzioni** in caso di **adempimento spontaneo** da parte del contribuente, come consentito dall'art. 50, L. 449/1997.

Per quanto attiene alla prima delle esimenti di cui sopra, va ad esempio notata la particolare situazione degli immobili appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibiti ad **abitazione principale** dei soci assegnatari e degli **alloggi regolarmente assegnati** dagli Istituti autonomi per le **case popolari**: per essi, infatti, la norma dispone che **non** si applica la **riserva** della quota d'imposta a **favore dello Stato**.

Tale disposizione è stata da ultimo interpretata chiarendo che, visto che la normativa **non** prevede l'**esonero** della quota statale, vi è sì una rinuncia a quest'ultima, ma non un'esenzione dalla corrispondente aliquota dovuta dai contribuenti.

Di conseguenza, è da intendersi che il Legislatore abbia voluto **destinare al Comune** tutto il gettito del tributo (non più decurtato della quota statale) e non invece ridurre dallo 0,76% allo 0,38% l'aliquota di base applicabile agli immobili in questione (Dipartimento delle Finanze, Nota 15.6.2012, prot. 12507; risposta all'interrogazione parlamentare 28.6.2012, n. 5-07216).

Tuttavia, si era **in precedenza** fatta strada una diversa esegesi della previsione in esame: ad esempio, Federcasa, con Circolare n. 100/2012, richiamando una Nota della Regione Lombardia sulla base di una **risposta** dalla stessa ottenuta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, indicava che gli IACP e le cooperative edilizie a proprietà indivisa fossero invece «**esenti**» dal versamento della quota statale.

Chi, pertanto, non avesse corrisposto la prima rata utilizzando l'aliquota-base del 7,6 per mille, ma quella dimezzata dello 0,38% in sede di acconto, potrà, si ritiene, ragionevolmente invocare la **sussistenza** dell'«*obiettivo incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria*», in quanto i chiarimenti di cui sopra sono giunti proprio a **ridosso del termine di versamento**, quando non oltre e, in ogni caso, ben difficilmente avrebbero potuto ragionevolmente essere per tempo conosciuti dagli interessati.

**L'elaborazione dei testi, ancorché curata con scrupolosa attenzione, non impegna alcuna responsabilità*