

Carrara, 14 novembre 2023  
DL/DM

Spett. Ditta/Società/Egr. Sig.

I.M.U. (a partire da gennaio 2020 include al suo interno anche la T.A.S.I.)  
SALDO 2023

---

Entro il 16 dicembre prossimo si deve pagare il saldo IMU per il 2023.

Vi preghiamo perciò di farci conoscere, se ve ne sono, le variazioni intervenute nelle Vostre proprietà immobiliari dopo il 16 giugno 2023, oltre a quelle anteriori se non le avete mai segnalate in precedenza. Nel silenzio – non essendo in grado di interpellarVi singolarmente - considereremo confermati i dati in nostro possesso.

In particolare vorrete farci avere (se già non si trovano a nostre mani per altre ragioni):

1	copia dell'atto notarile in caso di acquisto o di vendita (anche in quota) di fabbricati (abitazioni, uffici, fondi commerciali, capannoni industriali ecc.) e terreni (edificabili e agricoli);
2	copia dell'atto notarile in caso di costituzione o di revoca di un diritto reale su terreni (usufrutto, uso) e su fabbricati (usufrutto, uso, abitazione);
3	copia della denuncia di successione in caso di terreni ed immobili acquisiti per eredità;
4	copia dei contratti di leasing stipulati per l'acquisto di terreni e fabbricati; copia dei contratti di locazione e degli eventuali atti di scioglimento
5	copia delle concessioni per i fabbricati che insistono su aree demaniali;
6	copia della visura catastale aggiornata a seguito di denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio (variazione di categoria e/o di rendita degli immobili);
7	copia della comunicazione di attribuzione di una nuova rendita da parte dell'UTE;

e comunicarci altresì:

8	eventuali cambi di destinazione d'uso degli immobili posseduti (es. abitazione principale che diventa secondaria e viceversa, immobile locato che diventa sfitto e viceversa, concessione di un immobile in uso gratuito dal genitore al figlio e viceversa);
9	eventuali cambi di destinazione dei terreni (es. da agricoli ad edificabili e viceversa);
10	eventuali variazioni nelle percentuali di possesso degli immobili.

Ricordiamo in ogni caso che sono esonerati dal pagamento dell'IMU gli immobili adibiti ad abitazione principale, purché però non si tratti di unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (fabbricati di lusso, ville e castelli).

Con la recente pronuncia della Corte Costituzionale (Sentenza n. 209/22) è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di alcuni commi di articoli che disciplinano il concetto di "abitazione principale". Con questa pronuncia le numerose interpretazioni contrastanti che si erano formate in merito sono state chiarite ed è stato precisato che "per abitazione

*principale si intende l'immobile ... nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*" eliminando quindi il richiamo al nucleo familiare.

In definitiva l'esenzione IMU spetta per l'immobile in cui il proprietario ha la residenza anagrafica e dimora abitualmente.

Gli immobili dati in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che li utilizzano come abitazione principale pagano IMU in misura ridotta (50% della base imponibile) a condizione che il contratto sia registrato, che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente (dimorandovi abitualmente) nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio però si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo deve attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando al Comune la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo. L'agevolazione non si applica nel caso di comodato concesso al comproprietario.

E' prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile IMU per gli immobili storici e per gli immobili inagibili o inabitabili. Per gli immobili storici si deve fare riferimento al codice dei beni culturali e del paesaggio contenente l'elenco dei beni di interesse artistico, storico e archeologico particolarmente importante. Le condizioni di inagibilità o inabitabilità devono essere accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

E' prevista, in ultimo, una riduzione del 25% delle aliquote IMU deliberate dai Comuni per chi stipula o ha già stipulato un contratto di locazione a canone concordato.

In caso di locazione finanziaria il soggetto passivo per IMU è il Locatario, fino alla data della riconsegna del bene comprovata da apposito verbale.

Rimaniamo come sempre a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e nell'occasione inviamo i migliori saluti.

S O F I M  
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE