

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

Le novità del periodo in tema di IMU

Francesco PIPPIONE

Incontro del 25 novembre 2022

ESENZIONE PER GLI IMMOBILI MERCE

A norma dell'art. 1 co. 751 della L.160/2019 è disposta l'esenzione dall'IMU dal 1.1.2022 per «*i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*».

Sia per

- fabbricati/porzioni o singole unità sia ad uso abitativo;
- fabbricati destinati ad altri usi.

ESENZIONE PER GLI IMMOBILI MERCE

L'esenzione trova applicazione nella contestuale presenza dei seguenti requisiti

- deve trattarsi di fabbricati «costruiti» e posti in vendita dalla stessa impresa costruttrice (definizione «ampia» di impresa costruttrice);
- il fabbricato deve mantenere la destinazione di «bene in vendita»;
- il fabbricato non deve esser in ogni caso locato.

PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

Per una sola unità immobiliare a uso abitativo posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto dai pensionati:

- titolari di pensione estera,
- residenti all'estero

per l'anno 2022 la base imponibile dell'IMU è ridotta al 37,5% (nel 2021 la riduzione era al 50%)

IMMOBILI DISTRUTTI DA EVENTI CALAMITOSI

L'esenzione trova applicazione per i fabbricati dichiarati inagibili a causa del sisma del 20 e 29.05.2021 che ha colpito le regioni Emilia Romagna, Lombardia e Veneto, purché distrutti o dichiarati parzialmente/totalmente inagibili.

L'esenzione spetta fino alla ricostruzione e comunque non oltre il 31.12.2022.

ESENZIONE PER IL SETTORE DELLO SPETTACOLO

L'IMU per il 2022 (così come per il 2021) non è dovuta per gli immobili

- destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale concerti e spettacoli;
- se accatastati in categoria D/3
- a condizione che i proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.

CREDITO D'IMPOSTA PER LE IMPRESE DEL SETTORE TURISTICO - RICETTIVO

Il «decreto Ucraina» riconosce un contributo, sotto forma di credito d'imposta, pari al 50% dell'importo versato per la 2° rata dell'IMU per l'anno 2021 alle imprese turistico-ricettive.

Immobili agevolati

- accatastati in categoria D/2 «alberghi e pensioni»;
- se viene svolta l'attività turistico ricettiva all'interno dell'immobile;
- a condizione che i proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.

CREDITO D'IMPOSTA PER LE IMPRESE DEL SETTORE TURISTICO - RICETTIVO

Il gestore dell'attività, proprietario dell'immobile, potrà godere del credito pari al 50% dell'IMU versata come 2° rata 2021 solo se ha subito una diminuzione di fatturato/corrispettivi nel 2° trimestre 2021 di almeno il 50% rispetto al 2° trimestre 2019.

Da richiedere con autodichiarazione da presentarsi all'Agenzia delle Entrate dal 28.09.2022 al 28.02.2023.

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

La Consulta con la sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, D. L. n. 201 del 6 dicembre 2011, nella parte in cui stabilisce che: *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”*.

Infatti, secondo la Corte Costituzionale, il citato articolo, disponendo che per poter accedere all'esenzione dall'IMU occorre il duplice requisito della dimora abituale e non considerando sufficiente la sola residenza anagrafica, si pone espressamente in contrasto con i principi costituzionali di cui agli artt. 3, 31 e 53 Cost.

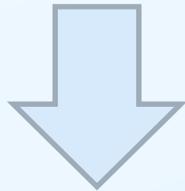
NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

La sentenza in commento in pratica ha riscritto la definizione di abitazione principale, definendola il luogo dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia.

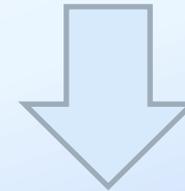
In tal modo, dunque, si legittima lo “spacchettamento” del nucleo familiare sia all’interno dello stesso territorio comunale sia in Comuni diversi.

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per il riscontro della qualifica di abitazione principale
dell'immobile



Residenza anagrafica
(requisito formale)



Dimora abituale
(requisito sostanziale)



Solo in capo al possessore dell'immobile