

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

GUIDA 2020

Una “nuova” IMU

A partire dal 1° gennaio 2020 si applica l'Imposta municipale propria disciplinata dai commi 738 e seguenti della legge 160/2019. Essa non è più una componente della IUC, bensì un'autonoma imposta. Sul piano sostanziale si è realizzata una fusione tra il vecchio tributo IMU-IUC e la TASI – IUC, in un'ottica di semplificazione degli adempimenti del contribuente. La nuova IMU somiglia molto al precedente tributo. Tuttavia qualche novità può essere segnalata.

Cosa cambia rispetto al passato



- I cittadini AIRE pensionati di Stato estero NON godono più di esenzione
- Separazioni/divorzi: in presenza di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, fino al 2019 si faceva riferimento al coniuge affidatario; ora la legge riconosce l'agevolazione al genitore affidatario (si costituisce un diritto reale di abitazione ai soli fini IMU)
- Per i beni condominiali (es. saletta condominiale) soggetti ad IMU il versamento deve essere fatto dall'amministratore per conto di tutti i condomini
- TASI: la tassa sui servizi indivisibili scompare. I casi soggetti a TASI fino al 2019 sono ora soggetti ad IMU
- Nuova esenzione per il settore turistico: introdotta dal DL 34/2020. Per il momento (il decreto è in fase di conversione

	in legge) riguarda la sola prima rata
--	---------------------------------------

Presupposto d'imposta

E' lo stesso della precedente IMU.

E' un imposta patrimoniale, sul possesso di immobili (fabbricati intesi come unità immobiliari distintamente censite in Catasto; terreni agricoli; aree fabbricabili).

Si conferma l'esenzione dal pagamento dell'IMU per l'abitazione principale (purché non di lusso) e delle relative pertinenze (una per categoria catastale C2, C6 e C7).

Estratto della legge 160/2019

740. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Soggetti passivi

E' tenuto a pagare l'imposta IMU chi possiede fabbricati (intendendo per tali tutte le unità immobiliari iscritte in Catasto), terreni agricoli, aree fabbricabili.

E' possesso utile al fine di far sorgere l'obbligo di pagamento dell'IMU:

- Il diritto di proprietà (art. 832 e seguenti c.c.)
- Il diritto di usufrutto (art. 978 e seguenti c.c.)
- Il diritto d'uso (art. 1021 c.c.)
- Il diritto di abitazione (art. 1022 c.c. e art. 540 c.c.)
- Il diritto di enfiteusi (art. 977 e seguenti c.c.)
- Il diritto di superficie (art. 952 e seguenti c.c.)

Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (contratto di leasing), soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Elementi della soggettività passiva

Ogni titolare di soggettività passiva deve pagare l'imposta in funzione della

propria quota di possesso e per i mesi di possesso. La norma detta indicazioni operative molto precise.

Estratto della legge 160/2019

761. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Riserva di quota dell'imposta allo Stato

Lo Stato riserva per sé una quota del versamento dell'Imposta e precisamente la parte più rilevante di quanto versato dai contribuenti con riferimento agli immobili di categoria D:

744. E' riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Con riferimento al gettito del 2019 dell'IMU lo Stato si è riservato circa il 30% di quanto complessivamente versato dai contribuenti di Casalecchio di Reno.

Oltre a questa componente il gettito dell'IMU è stato ulteriormente assoggettato ad ulteriore trattenuta pari a circa 2 milioni e 95 mila euro al fine di alimentare il Fondo di solidarietà comunale, che viene utilizzato per redistribuire risorse con fini perequativi.

Esenzioni

Sono soltanto quelle previste dalla legge e precisamente dai commi 758 e 759, di seguito riportati:

758. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

759. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Base imponibile

La base imponibile è il valore sul quale applicare l'aliquota per derivare il calcolo dell'imposta.

La determinazione della base imponibile avviene come nella vecchia IMU, ossia:

per i fabbricati (U.I.U. identificati in Catasto)

rendita catastale x 1,05 (coefficiente di rivalutazione) x coefficiente moltiplicatore

coefficiente moltiplicatore:

U.I.U. di categoria catastale A (tranne A10) , C/2, C/6, C/7	160
U.I.U. di categoria catastale B, C/3, C/4, C/5	140
U.I.U. di categoria catastale A/10 e D/5	80
Altre U.I.U. di categoria catastale D	65
U.I.U. di categoria catastale C/1	55

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

per i fabbricati di categoria catastale D senza rendita (cd. D a valore contabile)

Per questi fabbricati particolari, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati in bilancio, si applica un metodo di determinazione della base imponibile particolare (capitalizzazione del valore di acquisto e delle successive trasformazioni di rilievo con applicazione di coefficienti che ogni anno vengono definiti con un apposito decreto ministeriale).

per i terreni agricoli (se non esenti)

reddito dominicale x 1,25 (coefficiente di rivalutazione) x coefficiente moltiplicatore 135

Riduzioni della base imponibile

Sono stabilite direttamente dalla legge:

- 50% per fabbricati inagibili/inabitabili

Per stabilire in concreto se si ha diritto a questa agevolazione occorre far riferimento al testo del nuovo articolo 10 del Regolamento IMU approvato il 21 maggio 2020 (del. CC n° 28/2020).

- 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 del codice d.lgs. 42/2004)

In entrambi i casi il beneficiario della riduzione deve presentare idonea dichiarazione IMU utilizzando il modello ministeriale (entro il 30 giugno 2021).

Calcolo dell'imposta da versare

Il calcolo dell'imposta da versare deve tener conto dei fondamentali parametri della percentuale di possesso e dei mesi di possesso.

La legge 160, con riferimento ai mesi di possesso, ha precisato che:

“il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente”

L'imposta da versare si ottiene applicando alla base imponibile (come sopra determinata) l'aliquota specifica che il Comune ha stabilito per l'anno considerato.

Si determina prima l'imposta lorda (tenendo conto dei mesi e della percentuale di possesso) e si applica, eventualmente, la riduzione o detrazione di imposta se e quando spettante.

Versamento IMU – scadenze

Il versamento si effettua in due rate:

scadenze del 2020	Prima rata o unica soluzione: 16 giugno Rata di saldo: 16 dicembre
-------------------	---

Per il pagamento si utilizza il modello F24. Se il contribuente ha già una posizione attiva negli archivi dell'IMU il modello è scaricabile da Linkmate.

Regola generale di calcolo: è che in sede di acconto si deve versare l'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione in vigore nell'anno precedente.

L'idea di fondo è di semplificare l'adempimento: dal momento che l'imposta è in autoliquidazione il contribuente (nella maggior parte dei casi) può limitarsi a ricopiare il modello F24 utilizzato nell'acconto dell'anno precedente, riservandosi il conteggio finale a conguaglio a dicembre.

In relazione alla modalità di conteggio dell'acconto si possono verificare situazioni nelle quali l'acconto e il saldo non coincidono nell'importo e possono divergere sensibilmente, come quando un bene è posseduto solo nel primo semestre (es. ho un appartamento a disposizione, acquisito da un'eredità, che vendo a luglio) oppure, per contro, quando nel primo semestre posso applicare una agevolazione che perdo nel secondo

semestre (es. appartamento locato che viene liberato a fine giugno e resta non locato).

In aggiunta a quanto indicato sopra, quale eccezione per la prima applicazione del solo 2020, è previsto dalla norma di legge un metodo particolare di calcolo del dovuto in acconto (solo 2020) pari alla metà di quanto pagato (somma dei pagamenti IMU e TASI) nel 2019.

Questa regola straordinaria comporta che chi ha acquistato la soggettività passiva di immobili dopo il 16 dicembre 2019 potrebbe, per tali immobili, non pagare l'acconto e pagare tutta l'imposta a saldo. Ugualmente, sempre quale misura eccezionale e limitata nel tempo, chi ha iniziato a possedere gli immobili nel corso del 2019 e ha dunque pagato nel 2019 una frazione di imposta rispetto a quella che dovrà pagare nel 2020 potrebbe in teoria scegliere di pagare la metà del versato 2019 (che era una parte dell'anno) e pagare una rata ben maggiore a dicembre. Si tratta, ad ogni evidenza, di una facoltà e non di un obbligo. Il contribuente può optare, se lo preferisce, per una versamento 50% del dovuto calcolato sull'anno 2020, in modo da distribuire meglio il carico di versamento su base annuale.

Codici Tributo IMU:

3912 IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze – COMUNE

3913 IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE

3914 IMU per i terreni – COMUNE

3916 IMU per le aree fabbricabili – COMUNE

3918 IMU per altri fabbricati – COMUNE

3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – COMUNE

Versamento in 3 rate (caso eccezionale)

E' prevista la possibilità, limitata ai soli enti non commerciali (ENC) identificati al comma 759 lettera g) della legge 160/2019, di effettuare il pagamento in 3 rate, di cui le prime 2 (ognuna pari al 50% di quanto versato l'anno precedente) rispettivamente al 16 giugno e al 16 dicembre; la terza rata (il 16 giugno dell'anno successivo) quale eventuale conguaglio in dipendenza dall'aumento dell'aliquota applicata, se eventualmente deciso.

Aliquote 2020

Il Consiglio comunale ha determinato nella seduta del 21 maggio le aliquote e detrazioni di imposta per il 2020 (deliberazione CC n. 29 del 21/05/2020)

casistica	Misura determinata	Note eventuali
Abitazione principale (A1 – A8 – A9)	0,6% Detrazione di 200 € / anno	
ALIQUOTA ORDINARIA	1,06%	E' l'aliquota di base, che si applica in tutti i casi e situazioni non indicati di seguito
Appartamenti locati a canone concordato (solo contratti art. 2 comma 3 legge 431/1998)	0,86%	Spetta anche la riduzione del 25% (vedi comma 760) Richiesta autocertificazione + attestazione congruenza dei contratti
A10 – B – C (esclusi C2 e C6) o D posseduti da aziende che nel 2019 hanno fatto ricorso agli ammortizzatori sociali	0,76%	Richiesta autocertificazione
Immobili merce	0,25%	Solo per immobili costruiti per la vendita, rimasti invenduti e mai locati Autocertificazione/ dichiarazione
Usi gratuiti a parente	0,86%	Caso a) unica proprietà di soggetto che concede in uso gratuito il bene a parente (entro il 2° grado) e risieda in affitto a Casalecchio

		<p>Caso b) uso gratuito con scambio di due appartamenti</p> <p>Caso c) uso gratuito a parente (entro il primo grado) portatore di disabilità fisica o psichica 100%</p> <p>Richiesta autocertificazione</p>
<p>Negozi di vicinato</p> <p>C1 di tutta la città (tranne quelli posti nelle zone dei grandi centri commerciali)</p>	0,96%	<p>Spetta se il negozio è effettivamente utilizzato (per il periodo di inutilizzazione si applica l'aliquota ordinaria 1,06%)</p> <p>Richiesta autocertificazione</p>
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	Richiesta autocertificazione

Alcune particolarità

- A) **Immobili merce** : il comma 746 prevede che dal 1° gennaio 2022 questi immobili diventeranno esenti da IMU
- B) **Terreni agricoli**: sono esenti i terreni (se non già qualificati come area fabbricabile nei piani urbanistici) identificati in fascia pedecollinare ([vedi elenco](#)); sono altresì esenti, indipendentemente dalla loro collocazione, i terreni se direttamente condotti da coltivatore agricolo o imprenditore agricolo professionale.
- C) **Immobili ENC**: per questi immobili è previsto un regime di esenzione, ma è imposto un obbligo dichiarativo speciale (vedasi comma 770)
- D) **Canoni concordati**: se il contratto non è stato stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98, spetta solo la riduzione del 25%, ma non anche l'aliquota agevolata.
- E) **Riduzione 50% per comodato gratuito** a parente in linea retta entro il 1° grado

Il comma 751 della legge 160/2019 ripropone una riduzione particolare introdotta dal 2016.

Spetta alle seguenti, concomitanti, condizioni:

- a) il parente deve utilizzare l'appartamento come propria abitazione principale
- b) il contratto di comodato deve essere registrato
- c) il comodante deve possedere, in tutta Italia, il solo appartamento concesso in uso gratuito e al massimo la propria abitazione principale (non di lusso)

Per verificare in concreto se spetta il beneficio si consiglia di compilare previamente il **questionario** che deve essere allegato all'apposito modello di autocertificazione.

F) Due abitazioni principali

Se due coniugi possiedono ciascuno una "prima casa" (nozione rilevante ai fini dei redditi, ma non dell'IMU) ai fini IMU occorre effettuare una scelta: il regime di esonero spetta solo per uno dei due appartamenti. L'altro dovrà quindi pagare l'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria (vedasi comma 741 lettera b legge 160/2019).

NB: si ritiene, però, che lo stesso principio debba trovare applicazione anche qualora i due appartamenti siano situati in comuni diversi, anche tenendo conto dell'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Cassazione relativo all'abitazione del coniugio (sentenza 14389/2010 – ordinanza 15444/2017).

Nuova esenzione 2020 per il settore turistico (art. 177 DL 34/2020)

Il decreto legge "Rilancio" n° 34/2020 del 19 maggio scorso (in corso di conversione) ha previsto una nuova e particolare forma di esenzione in favore del settore turistico, per il momento con riferimento alla prima rata (che si dichiara non essere dovuta).

Questa nuova esenzione spetta in favore di:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Chi farà ricorso a questa nuova esenzione dovrà presentare idonea dichiarazione (con il modello comunale scaricabile dal sito o eventualmente con la dichiarazione modello ministeriale).

Obblighi dichiarativi

Possiamo identificare due tipologie di obbligo dichiarativo.

<p>Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (cd. "autocertificazione")</p>	<ul style="list-style-type: none"> tutti coloro che fanno ricorso ad un'aliquota agevolata (inferiore alla ordinaria) solo se tale adempimento non è già stato assolto negli anni precedenti (e non si sia modificato nulla nella situazione) il termine per la presentazione è il 31 dicembre dell'anno di imposta <p>L'eventuale mancata presentazione di questa dichiarazione (mero inadempimento formale a fronte della corretta applicazione in sede di calcolo) comporta applicazione di una sanzione.</p>
<p>Dichiarazione modello ministeriale IMU</p>	<p>Devono invece ricorrere alla tutti coloro che devono indicare una delle circostanze (ormai solo residuali) distintamente elencate nelle Istruzioni al modello ministeriale</p>

Ravvedimento operoso

Se il contribuente si accorge di non aver pagato (o di aver pagato meno del dovuto) alla scadenza di legge può risolvere l'errore ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso, che consente di sanare l'errore, in autonomia, pagando l'imposta, la sanzione fortemente ridotta rispetto alla misura base di legge, il 30% (la percentuale da applicare varia dallo 0,1% al 5% a seconda del ritardo espresso in giorni – vedi [tavola ravvedimento](#)), e gli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.

Focus su abitazione principale e casi equiparati

Sono esenti o comunque esclusi dal pagamento di IMU i casi di seguito elencati:

1. Abitazione principale

Il possesso dell'abitazione principale, purché non appartenente alla categoria A1, A8 o A9. Tale regime di esclusione dal pagamento dell'IMU si estende anche alle pertinenze, da intendersi nella nozione indicata dall'art. 817 del c.c. e però con la limitazione prevista dalla legge (art. 13 comma 3 DL 201/2011 e ss.mm.):

*Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.*

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Avvertenze

1. Poiché la norma di legge stabilisce che è abitazione principale l'appartamento nel quale il proprietario o possessore **contemporaneamente risiede anagraficamente e dimora**, tale nozione non va confusa con la nozione IRPEF di "prima casa". Ne deriva che l'adempimento che consiste nel fissare la residenza anagrafica è soltanto condizione minima e *sine qua non* per il riconoscimento del regime di esonero dal pagamento dell'IMU (e TASI), ma deve essere confermato con il materiale domicilio nello stesso luogo. La peculiarità rispetto all'IRPEF è che dopo l'acquisto dal notaio e fino alla registrazione della residenza (data di presentazione della richiesta di residenza nel Comune, nell'immobile acquistato), l'immobile resterà assoggettato ad IMU e con applicazione dell'aliquota ordinaria.
2. Qualora il Servizio Entrate riscontri per fatto emergente o a seguito di indagini che il soggetto passivo in realtà non vive nell'appartamento di proprietà nel quale ha preso residenza e per il quale gode dei benefici di

esonero dall'IMU, potrà contestare l'indebita fruizione di agevolazioni fiscali (sussiste il requisito formale della residenza anagrafica, ma non c'è quello della dimora abituale effettiva). A tal riguardo si rammenta che sia il codice civile (art. 43 comma 2), che la legge vigente sull'ordinamento anagrafico (D.P.R. 30 Maggio 1989, n. 223 come modificato e integrato dal D.P.R. 17 Luglio 2015, n. 126) impongono a chiunque di registrare la propria residenza nel luogo della dimora abituale.

3. Qualora marito e moglie, in costanza di matrimonio e in assenza di separazione legale, modificano la residenza, tale fatto viene a costituire indizio di possibile elusione. La legge stessa stabilisce che se i coniugi prendono residenza in due appartamenti situati nello stesso comune solo uno dei due possa essere ammesso ai benefici dell'esonero dal pagamento dell'IMU – TASI. Tale indicazione coesiste con l'indirizzo giurisprudenziale espresso nel 2010 dalla Corte di Cassazione, che ha ricordato come finché persiste la condizione di matrimonio non sia possibile ai coniugi differenziare tra loro la residenza (ove non sia intervenuta una frattura insanabile del matrimonio, attestata da una separazione legale) poiché è il codice civile all'articolo 144 a stabilire che i coniugi fissano la residenza della famiglia. Qualora ciò si verifichi verrà considerata casa del coniugio quella in cui i coniugi hanno fissato la residenza all'atto del matrimonio e comunque dove convivano i figli. Nel dubbio verrà richiesto ai due coniugi di esercitare opzione espressa.
4. Si ritiene che se gli appartamenti sono posti in due comuni distinti NON sia consentito accedere al regime di doppio esonero. A questa conclusione si perviene per due ragioni: a) in primo luogo perché la Corte di Cassazione, come già ricordato, ha fornito un'interpretazione che nega la possibilità ai coniugi di differenziare la residenza se non è intervenuta una **frattura insanabile** del vincolo di coniugio; b) in secondo luogo perché se davvero la norma intendesse consentire che nel caso di due comuni diversi sia possibile accedere al doppio esonero si verificherebbe una macroscopica violazione del principio di uguaglianza sancito dalla Costituzione e sarebbe pertanto suscettibile di essere abolita o emendata perché incompatibile con i principi di equità ed eguaglianza. Qualora si verificano tali casi Il Comune attuerà ogni passo per la verifica e il conseguente recupero dell'imposta.
5. Relativamente alla regola prevista dalla legge per l'identificazione delle pertinenze che possono godere del beneficio di esonero si richiama l'attenzione sulla parte della disposizione di legge in cui si precisa

*"... quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**"*

La precisazione significa che qualora il proprietario disponga di un C2 oltre che dell'appartamento, la pertinenza potrà essere considerata esonerata dal pagamento solo se non vi sia, accatastata unitamente

all'appartamento, una cantina (usualmente classata in C2), perché in tal caso il tenore letterale della norma impone che il C2 autonomamente accatastato perda l'esenzione. Sul piano applicativo spetta al contribuente evidenziare tale anomalia. Qualora abbia finora indebitamente fruito del regime di esonero sul C2 il contribuente è invitato a richiedere assistenza all'ufficio per sanare l'errore, comprensibile in ragione della complessità della norma; questo consentirà di evitare l'attivazione di una possibile procedura di accertamento per infedele denuncia di imposta.

Il Comune si riserva di correggere in accertamento eventuali applicazioni indebite del regime delle pertinenze.

2. Casi equiparati all'abitazione principale

Fermo restando che restano esclusi dall'esenzione (e quindi devono pagare l'imposta) gli appartamenti classati in A1, A8 e A9 (cd. Case di lusso), il regime di esonero che la legge ha stabilito per l'abitazione principale si estende anche a tutti i [casi equiparati dalla legge](#). Questi sono i seguenti:

▪ *l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (equiparazione disposta con regolamento comunale);*

In questo caso operano congiuntamente due requisiti concorrenti: a) l'anziano deve risultare da certificazione anagrafica residente anagraficamente in casa di riposo o altro istituto di ricovero o cura permanente; b) l'immobile per il quale si richiede il riconoscimento del diritto di esonero non deve essere locato. L'eventuale uso gratuito non fa perdere il diritto all'esonero.

▪ *le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e relative pertinenze*

In questo caso i requisiti che devono coesistere sono due: a) la natura del soggetto passivo (l'elencazione è tassativa e non sono ammesse applicazioni estensive); b) l'esonero spetta solo in costanza di assegnazione. Ove quest'ultimo requisito si perda anche l'esonero viene meno.

▪ *i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;*

E' il cd. housing sociale, sul quale al momento non si rilevano esperienze significative. Il Comune si riserva in sede di azione di accertamento di contestare l'accesso a tale stato di equiparazione.

▪ *la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*

Per l'identificazione di questi casi è indispensabile che gli interessati (genitore non assegnatario, che perderebbe il regime di esonero al momento del trasferimento della residenza e genitore assegnatario in relazione al dovere di rendere la prescritta dichiarazione IMU) forniscano tempestiva dichiarazione di imposta.

▪ *un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.*

In questo caso si richiedono solo e devono essere compresenti i seguenti requisiti:

- a) deve essere l'unica U.I.U. posseduta
- b) l'immobile non deve essere locato (il comodato non fa perdere il requisito)
- c) deve essere posseduto da persona che lavora nei ranghi delle forze armate o forze di polizia o del CNVFF, o comunque inquadrabile nei casi elencati

Non ha alcun rilievo dove abbia la residenza il soggetto indicato. Questo aspetto non può essere sindacato dall'ufficio (dal 2014 in poi).

Elenco dei mappali pedecollinari dei terreni esenti – Casalecchio di Reno (BO)

(comma 758 lettera d) legge 160/2019)

tutti i mappali inclusi nei fogli 6, 7 e 8

tutti i mappali inclusi nei fogli 13, 14, 15 e 16

tutti i mappali del foglio 9 ad esclusione dei seguenti: 32, 50, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 104, 121, 415

tutti i mappali del foglio 10 ad esclusione dei seguenti: 4, 8, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 52, 190, 191, 192, 195, 209, 214, 239, 243, 244, 245, 247, 249, 317, 329, 788, 810

tutti i mappali del foglio 12 ad esclusione dei seguenti: 22, 23, 24, 97, 98, 99, 114, 115

_____ seguenti mappali del foglio 17: 3, 7, 8, 10, 59, 62, 189, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 203, 204, 205, 206, 213, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, da 237 a 252

i seguenti mappali del foglio 19: 21, 23, 36, 37, 85, 86, da 105 a 108, da 124 a 126, 148, 152, 186, 187, 189, 190, 192, da 200 a 203, da 220 a 223, 228, 229, 232, 233, da 250 a 279, 284, 285, da 289 a 291, da 293 a 298, 300, 338, da 461 a 463, da 468 a 471, 480, 482, da 486 a 488, 492, 514, 519, 525, 526, 717, 722, 723, da 731 a 733, da 739 a 742, 745, 750, 752, da 756 a 760, 762, da 764 a 766, da 774 a 776, 809, 820, da 822 a 824, 833, 841, 842, 845, 846, 862, da 866 a 868, 870, 871, 880, da 887 a 889, 892