

I TRIBUTI SPIEGATI AI LETTORI / Pagamento dell'Imu, ecco quando scatta la riduzione della base imponibile del 50%

Venerdì 21 Giugno 2024



Questa settimana nella rubrica si parla delle agevolazioni ai fini Imu delle quali il contribuente può beneficiare, con particolare riferimento alle riduzioni della base imponibile del 50%. Ecco le cose fondamentali da sapere.

Riduzione della base imponibile dell'Imu: benefici fiscali per il contribuente

Entro il 30 giugno occorre presentare, nei casi previsti dalla legge, la dichiarazione IMU 2024. A tal proposito è stato pubblicato il nuovo Modello IMU 2024 con le relative istruzioni. Il principio generale, ricordato anche dalle istruzioni al citato modello, è quello che l'obbligo dichiarativo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, a conoscenza del comune. Si afferma nelle stesse istruzioni che la dichiarazione IMU deve essere presentata se l'immobile gode di riduzione e se il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

In particolare, l'ordinamento che disciplina le entrate locali definisce i casi in cui la base imponibile è ridotta in misura pari al 50%, così individuabili:

a) il fabbricato di interesse storico o artistico: la base imponibile è ridotta al 50% ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/2004, a condizione che l'immobile sia stato dichiarato di interesse culturale dalle Soprintendenze del Ministero per i beni e le attività culturali e

che, quindi, il contribuente sia in possesso della dichiarazione che ne attesti il vincolo storico-artistico.

b) il fabbricato inagibile o inabitato: la base imponibile è ridotta al 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inabitabilità ed inagibilità, rinvenibili in uno stato di degrado fisico dell'immobile, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. In tal caso lo stato di inagibilità può essere accertato dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare all'Ufficio IMU una dichiarazione sostitutiva che attesti lo stato oggettivo di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

c) il fabbricato concesso in comodato ai parenti: il contribuente può fruire della riduzione del 50% nell'ipotesi in cui conceda in comodato d'uso gratuito ai parenti in linea retta fino al primo grado un'unità immobiliare che sia utilizzata come abitazione principale, a condizione che a) l'immobile non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; b) il contratto di comodato sia regolarmente registrato; c) il comodante possieda una sola abitazione in Italia, risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato l'unità concessa in comodato. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge in presenza di figli minori.

d) il fabbricato posseduto dai pensionati residenti all'estero: per i fabbricati posseduti da contribuenti pensionati e residenti in uno stato estero per un periodo superiore a sei mesi all'anno, è applicata la riduzione del 50% della base imponibile, in virtù della ridotta utilizzazione dell'immobile.

Infine, la legge n. 160 del 2019 all'art. 1, comma 760, prevede che per le abitazioni locate a canone concordato, l'IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75%.

In tutte le ipotesi sopra descritte, al fine di ottenere il beneficio fiscale, è sempre onere del contribuente presentare, in allegato alla dichiarazione IMU, la necessaria documentazione attestante i requisiti richiesti ex lege per ciascuna delle fattispecie.

Ciò nonostante, l'inosservanza di un tale adempimento, costituendo un presupposto solo formale per il godimento delle agevolazioni, non impedisce il diritto al riconoscimento del beneficio fiscale al contribuente che abbia tutti i requisiti per usufruire dello stesso, tanto più ove essi risultino da documentazione in possesso dell'Ente impositore.



A CURA DELLO STUDIO LEGALE TRIBUTARIO CLARIZIA *Via Raul Gardini n. 20 - Ravenna / www.studiotributariomc.it*