

NOVITÀ IMU – INDICAZIONI OPERATIVE

Nello speciale riguardante la legge di bilancio per il 2020 si è dato conto della soppressione della Tasi con conseguente unificazione nel tributo principale, l'Imu.

Tale fusione dei due tributi non ha modificato, nella sostanza, la disciplina del tributo municipale, che quindi segue le regole ben conosciute già applicabili precedentemente.

Vi sono però alcuni aspetti operativi che richiedono una riflessione, affinché ci si attivi per verificare la propria situazione, onde evitare future "sorprese".

In particolare, sono due le situazioni sulle quali lo Studio invita la clientela a porre la propria attenzione.

Terreni pertinenziali

La prima questione da verificare è quella legata al trattamento dei terreni pertinenziali ai fabbricati, da sempre esentati dai tributi comunali (un tempo dall'Ici, attualmente dall'Imu).

Va però segnalata come sia stata modificata la definizione di terreno pertinenziale.

Con riferimento a tale fattispecie, si era venuta a creare una problematica in relazione a quelle aree che di fatto vengono utilizzate quali pertinenze di fabbricati (giardini, orti, etc.), ma che formalmente risultano essere unità immobiliari autonome iscritte al catasto con autonoma attribuzione di rendita.

In passato la Cassazione ha interpretato il concetto di pertinenza preferendo l'aspetto sostanziale, ritenendo irrilevante il dato catastale; nei fatti, quando un terreno risultava destinato a giardino dell'abitazione, ad esempio, questo era esentato da Imu, indipendentemente dalla situazione catastale.

Proprio su questo tema va evidenziato un intervento ad opera del Legislatore con la riscrittura della normativa che regola l'applicazione dell'Imu. Oggi, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, *"purché accatastata unitariamente"*.

Conseguentemente, a decorrere dal 2020, non sarà più possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di fatto utilizzati in via pertinenziale, ma che dal punto di vista urbanistico sono invece autonomi: sarà il dato catastale a guidare l'idoneità o meno del bene ad essere oggetto di prelievo ai fini Imu.

Evidentemente, il problema si pone quando queste aree sono ubicate in zone per le quali lo strumento urbanistico riconosce vocazione edificatoria e quindi sono suscettibili di essere tassate sulla base del valore venale, base imponibile per i terreni edificabili.

Ciò posto, visto il cambio di rotta, occorre procedere a verificare con la massima sollecitudine quale sia la situazione catastale degli immobili; per continuare a beneficiare dell'esonero dal prelievo da Imu, per tali aree sarà quindi necessario modificare la situazione catastale, procedendo a congiungerle al fabbricato al quale sono asservite.

A tal fine la clientela di Studio è invitata a prendere contatto con il proprio tecnico di fiducia per la verifica della propria situazione catastale.

Ai fini Imu non erano considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli Iap, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agricola.

Si tratta della cosiddetta "finzione di non edificabilità" delle aree: l'area è urbanisticamente edificabile, ma ai fini del prelievo comunale si considera terreno agricolo, quindi tassabile sulla base del reddito dominicale a questo attribuito (per Cd e Iap diviene quindi esente, posto che i terreni agricoli da questi posseduti e condotti dal 2016 sono esenti).

Tale previsione è stata riproposta anche nella nuova disciplina, ma con una modifica:

- sino al 2019 l'agevolazione doveva applicarsi per tutti i comproprietari, in quanto i requisiti verificati in capo ad uno di questi automaticamente producevano gli effetti in capo anche all'altro;
- dal 2020, la recente Legge di Bilancio interviene limitando l'applicazione dell'agevolazione al solo titolare in possesso dei requisiti. Si afferma infatti che in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Quindi, per esemplificare, si ipotizzi il caso dei fratelli Luca e Andrea Rossi, comproprietari e titolari al 50% di un terreno edificabile coltivato dal solo Andrea, in possesso della qualifica di Iap: dal 2020 solo quest'ultimo beneficerà dell'esenzione derivante dalla finzione di non edificabilità, mentre Luca sarà chiamato a versare ordinariamente l'imposta facendo riferimento al valore venale in comune commercio dell'area.

Anche in questo caso si invita la clientela a tenere conto di tale modifica, valutare la propria posizione e ipotizzare, ove possibile, una modifica della situazione di titolarità dei terreni edificabili, rivolgendosi al proprio professionista per analizzare possibili soluzioni da adottare.