

**ALIQUOTE AGEVOLATE PER LE LOCAZIONI DI IMMOBILI A CANONE CONCORDATO -
SCHEMA RIASSUNTIVO**

SITUAZIONE	PRESUPPOSTO 1	PRESUPPOSTO 2	PRESUPPOSTO 3	ALIQUOTA APPLICABILE
LOCAZIONE DI IMMOBILE A CANONE CONCORDATO PER ABITAZIONE PRINCIPALE DEL CONDUTTORE	PRESENTAZIONE DI DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO	ALLEGAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI COPIA DEL CONTRATTO DA CUI RISULTI LA REGISTRAZIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI ACCORDI TERRITORIALI	EFFETTIVA RESIDENZA DEL CONDUTTORE NELL'IMMOBILE	5,7‰
LOCAZIONE DI IMMOBILE A CANONE CONCORDATO PER ABITAZIONE PRINCIPALE DEL CONDUTTORE	PRESENTAZIONE DI DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO	ALLEGAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI COPIA DEL CONTRATTO DA CUI RISULTI LA REGISTRAZIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI ACCORDI TERRITORIALI	MANCANZA DI RESIDENZA DEL CONDUTTORE NELL'IMMOBILE	7,95‰
LOCAZIONE DI IMMOBILE A CANONE CONCORDATO PER ESIGENZE STUDENTI UNIVERSITARI	PRESENTAZIONE DI DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO	ALLEGAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI COPIA DEL CONTRATTO DA CUI RISULTI LA REGISTRAZIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI ACCORDI TERRITORIALI	IRRILEVANZA DELLA RESIDENZA DEL CONDUTTORE	5,7‰
LOCAZIONE DI IMMOBILE A CANONE CONCORDATO PER ESIGENZE TRANSITORIE	PRESENTAZIONE DI DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO	ALLEGAZIONE ALLA DICHIARAZIONE DI COPIA DEL CONTRATTO DA CUI RISULTI LA REGISTRAZIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI ACCORDI TERRITORIALI	IRRILEVANZA DELLA RESIDENZA DEL CONDUTTORE	7,95‰

N.B.: ALLE SCADENZE IN CUI IL CONTRATTO RISULTA PROROGABILE O RINNOVABILE IN CASO DI PROROGA O DI RINNOVO ANCHE TACITO PER CONTINUARE A FRUIRE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA È NECESSARIO PRESENTARE ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO DELLA SCADENZA NUOVA DICHIARAZIONE IMU. IN TAL CASO, SE IL PROLUNGAMENTO CONTRATTUALE È TACITO NON V'È BISOGNO DI ALLEGARE NULLA

****Qualora il contribuente voglia avvalersi del sistema di compilazione on line dell’F24 per il pagamento dell’IMU, messo a disposizione dal Comune di Latina, utilizzando il modulo creato all’uopo da ANUTEL, se per la sua situazione è applicabile l’aliquota del 5,7%, trattandosi di locazione a canone concordato per studenti universitari o per abitazione principale del conduttore quando questi sia anche residente nell’immobile, può nell’uno e nell’altro caso utilizzare la finestra intitolata “Tipologia aliquota IMU” e selezionare nel menu a tendina l’opzione “IMMOBILI LOCATI CON PATTI CONCORDATI”**

ALIQUOTA AGEVOLATA PER IMMOBILI STRUMENTALI

SITUAZIONE	PRESUPPOSTO 1	PRESUPPOSTO 2	PRESUPPOSTO 3	ALIQUOTA APPLICABILE
POSSESSO DI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'IMPRESA, ARTE O PROFESSIONE	PRESENTAZIONE DI DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO. ALLEGAZIONE DOCUMENTI UTILI	STRUMENTALITÀ DIRETTA: EFFETTIVA UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ	L'IMMOBILE NON DEVE ESSERE LOCATO, DATO IN COMODATO O COMUNQUE RIMANERE INUTILIZZATO	9,10%

NOVITÀ IMU 2018

ALIQUOTE AGEVOLATE PER LOCAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO

1. Aliquota agevolata per immobili oggetto di locazione a canone concordato a titolo di abitazione principale

Si tratta di agevolazione già riconosciuta in passato con particolare riferimento ai casi di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998, ossia nelle ipotesi in cui la locazione avviene per soddisfare le esigenze di abitazione principale del conduttore. In tali casi, pertanto, l'aliquota agevolata, pari al 7,6 per mille, è applicabile solo dal momento in cui il conduttore acquisisce la residenza nell'immobile locato dando in tal modo effettività alla causa negoziale, e fin quando permane tale concreta destinazione dell'immobile ad abitazione principale del locatario.

Dal 2014 l'accesso al beneficio è subordinato, a pena di decadenza, alla presentazione di tempestiva dichiarazione a mezzo del modello ministeriale.

Con le innovazioni introdotte nel regolamento IMU, dal 2018 è confermata l'aliquota agevolata al 7,6 per mille ed è confermata altresì l'esigenza della produzione tempestiva della dichiarazione a mezzo modello ministeriale, pena la decadenza dall'agevolazione. In aggiunta ai predetti adempimenti è prescritta, anche in questo caso, a pena di decadenza dal beneficio, l'esigenza dell'allegazione del contratto di locazione dell'immobile, debitamente registrato, da cui risulti trattarsi di accordo a canone concordato in base all'attestazione rilasciata dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini di cui si siano avvalse le parti, o quanto meno l'attestazione di conformità agli accordi territoriali locali rilasciata da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo medesimo.

N.B. La necessità della dichiarazione IMU si ripropone ad ogni scadenza che potrebbe determinare la cessazione degli effetti del contratto di locazione, poiché la mancata proroga o il mancato rinnovo alle stesse condizioni, non sono conoscibili da parte del Comune di Latina. Sicché **se per ipotesi alla scadenza del primo triennio non è comunicata la proroga della locazione con dichiarazione IMU, l'aliquota agevolata non sarà più applicabile;** allo stesso modo **se alla scadenza del termine entro cui il contratto è rinnovabile tacitamente, il rinnovo non è comunicato con dichiarazione IMU non è applicabile l'aliquota agevolata.** A maggior ragione il rinnovo a condizioni diverse da quelle originariamente concordate va comunicato e in tal caso è necessaria nuovamente l'allegazione dell'accordo a condizioni diverse nel rispetto degli adempimenti già illustrati per quanto riguarda la comunicazione del primo contratto di locazione.

2. Aliquota agevolata per immobili oggetto di locazione a canone concordato per le esigenze abitative degli studenti universitari

Con la deliberazione di consiglio comunale n.14/2018 dal 2018 è introdotta aliquota agevolata anche per gli immobili ad uso abitativo destinati a ospitare studenti universitari se conformi agli accordi territoriali, trattandosi di altra ipotesi di locazione a canone concordato. **I presupposti per fruire dell'agevolazione sono gli stessi** di quelli già illustrati: **tempestiva dichiarazione IMU** cui è da allegare **contratto di locazione a canone concordato**, debitamente **registrato** che risulti **conforme agli accordi territoriali** in base ad **attestazione rilasciata da almeno un'organizzazione firmataria** di detti accordi. **Il tutto a pena di decadenza.** Anche in questo caso l'aliquota agevolata è pari al 7,6 per mille.

3. Riduzione al 75% dell'aliquota applicabile stabilita per legge.

Con la Legge n. 208/2015 è previsto che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento, ossia l'aliquota subisce una riduzione del 25%.

Tale riduzione comporta che quando ricorrano tutti i presupposti, già precedentemente indicati, per l'applicazione dell'aliquota agevolata correlata alla **locazione di immobile a titolo di abitazione principale o per esigenze degli studenti universitari**, la specifica aliquota del 7,6 per mille si riduce ulteriormente del 25% per cui **è da liquidarsi un'IMU con aliquota del 5,7 per mille.**

Negli altri casi di locazione a canone concordato, sostanzialmente quelli di **accordo stipulato per esigenze transitorie**, la riduzione prevista dalla L. 208/2015 parte dall'aliquota base del 10,60 per mille, per cui **è da applicarsi l'aliquota del 7,95 per mille.**

Per espressa previsione delle modificazioni al Regolamento IMU stabilite con D.C. n. 14/2018, ove sia stipulato contratto di **locazione a canone concordato per abitazione principale** del locatario **se e in quanto il conduttore non acquisisca la residenza nell'immobile locato o la trasferisca altrove**, la riduzione del 25% parte dall'aliquota base del 10,60 per mille, per cui in questi casi è **applicabile l'aliquota agevolata del 7,95 per mille.**

Anche nei casi in cui si possa fruire della sola agevolazione della riduzione dell'aliquota base (come detto riduzione dal 10,60‰ al 7,95‰) occorre la **tempestiva dichiarazione IMU** cui è da allegare **contratto di locazione a canone concordato**, debitamente **registrato** che risulti **conforme agli accordi territoriali** in base ad **attestazione rilasciata da almeno un'organizzazione firmataria** di detti accordi. **Il tutto a pena di decadenza.**

In tutti questi casi la dichiarazione tardiva sarà presa in considerazione in relazione alla prima annualità utile.

ALIQUOTE AGEVOLATE PER LOCAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO - RIEPILOGO

In sintesi:

1. Alla concessione in locazione di immobili a canone concordato secondo le ipotesi previste dalla Legge n. 431/1998, è collegata comunque un'aliquota agevolata.
2. Per beneficiare dell'aliquota agevolata è necessario che siano soddisfatti i seguenti adempimenti:
 - a) presentazione di dichiarazione IMU conforme al modello ministeriale, con cui si rende noto all'Ufficio IMU del Comune che uno o più immobili posseduti dal contribuente è/sono oggetto di locazione a canone concordato secondo uno dei tipi previsti dalla Legge n. 431/1998, precisando ovviamente di quale tipo si tratta;
 - b) allegazione alla predetta dichiarazione di copia del contratto di locazione, da cui risulti che:
 - ◇ esso sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - ◇ esso è conforme alle specifiche dettate dall'Accordo territoriale fra le organizzazioni della proprietà e dei conduttori;
tale attestazione può risultare, se il contratto si è perfezionato con l'assistenza alle parti di un'organizzazione della proprietà edilizia e di un'organizzazione dei conduttori firmatari dell'accordo territoriale, con relativa dichiarazione rilasciata dall'una e dall'altra; nel caso in cui invece la locazione si è conclusa senza assistenza delle predette organizzazioni, è sufficiente che la conformità sia attestata da almeno una delle organizzazioni firmatarie, non rilevando se trattasi di organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori;
3. La dichiarazione deve essere tempestiva a pena di decadenza; la tempestività è da riconoscersi alle dichiarazioni presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello al quale si riferisce il rapporto contrattuale che si intenda far valere al fine dell'agevolazione fiscale; la dichiarazione tardiva non consente di beneficiare dell'agevolazione per il periodo cui si riferisce, tuttavia viene presa in considerazione, ricorrendone, gli altri presupposti, per i periodi rispetto ai quali si può considerare come dichiarazione tempestiva;
4. L'aliquota agevolata stabilita dal Comune di Latina sia per le locazioni per esigenze di abitazione che per le esigenze degli studenti universitari è pari al 7,6‰, cui si aggiunge la riduzione del 25%, pertanto l'aliquota applicabile è pari al 5,7‰;
5. Nel caso di locazione di immobile per esigenze di abitazione principale del locatario la causa del contratto deve avere riscontro nell'effettività della situazione abitativa del conduttore; conseguentemente se il conduttore non fissa la propria residenza presso l'immobile locato o se la trasferisce altrove in corso di contratto, non è applicabile l'aliquota agevolata del 7,6‰ per i periodi in cui questi non sia residente nell'immobile in questione; in tali casi dunque la riduzione del 25% dell'aliquota applicabile, cui si ha diritto in quanto prevista dalla legge in presenza comunque di un contratto di locazione a canone concordato, parte dall'aliquota base del 10,60‰ e quindi il contribuente/locatore può applicare l'aliquota ridotta del 7,95‰;
6. per la stessa natura transitoria delle locazioni stipulate per le esigenze degli studenti universitari, in tali casi non occorre la fissazione della residenza nell'immobile locato;
7. Quando la locazione a canone concordato non rientri nei due tipi per cui il Comune di Latina prevede aliquote agevolate – ossia il contratto non risponde né alle esigenze di abitazione principale del conduttore né a quelle di studenti universitari – si applica soltanto la riduzione del 25% dell'aliquota base del 10,60‰, per cui

l'aliquota da tenere in conto è del 7,95‰; come già visto al punto 4, analogo discorso vale anche quando nella locazione per esigenze di abitazione principale il conduttore non sia residente nell'immobile locato;

N.B.: qualora il contribuente voglia avvalersi del sistema di compilazione on line dell'F24 da utilizzare per il pagamento dell'IMU, messo a disposizione dal Comune di Latina, utilizzando il modulo creato all'uopo da ANUTEL, se per la sua situazione è applicabile l'aliquota del 5,7‰, trattandosi di locazione a canone concordato per studenti universitari o per abitazione principale del conduttore quando questi sia anche residente nell'immobile, può nell'uno e nell'altro caso utilizzare la finestra intitolata "Tipologia aliquota IMU" e selezionare nel menu a tendina l'opzione "IMMOBILI LOCATI CON PATTI CONCORDATI"

ALIQUOTA AGEVOLATA PER GLI IMMOBILI STRUMENTALI

L'aliquota agevolata, pari al 9,10 per mille, in caso di immobili strumentali all'esercizio di impresa, di arte o di professione, già dal 2014 è subordinata, a pena di decadenza dal beneficio, a presentazione di apposita dichiarazione IMU secondo il modello ministeriale.

Già dal 2012, l'agevolazione in questione veniva configurata dal Consiglio comunale secondo limiti precisi e diversi rispetto a quelli più ampi consentiti ai comuni dalla legislazione nazionale. Quest'ultima prevede che la disciplina comunale possa stabilire un'aliquota agevolata per tutti gli immobili strumentali rientranti nella definizione datane nel TUIR. L'aliquota fissata nel 2012 e poi nel 2014 dal Consiglio comunale, pari al 9,10 per mille, **si riferisce soltanto agli immobili strumentali utilizzati in via esclusiva per l'esercizio dell'attività di impresa ovvero dell'esercizio di arti e professioni, direttamente dal soggetto passivo.**

Dal 2014 il regolamento IMU stabilisce che **per beneficiare dell'aliquota agevolata** per immobili strumentali, **il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza, la dichiarazione** su modello IMU relativa agli immobili per i quali ricorre il requisito della strumentalità. **Conseguentemente se la dichiarazione è presentata in ritardo**, ossia oltre il 30 giugno dell'anno successivo a quello dell'annualità di imposta a cui il contribuente intendeva riferirsi, non v'è alcuna possibilità di fruire del beneficio, per cui il pagamento di un'aliquota ridotta in mancanza di dichiarazione o in presenza di dichiarazione tardiva, comporta il dovere dell'Ufficio di attivare l'accertamento dell'omesso versamento parziale calcolato sull'aliquota base del 10,60 per mille.

Dal 2018 il regolamento IMU ancor più esplicitamente prevede che l'agevolazione data dalla riduzione di aliquota per immobili strumentali **è applicabile solo se il bene è utilizzato direttamente dal soggetto passivo ed esclusivamente per l'attività di impresa, arte o professione. Il regolamento esclude dall'agevolazione gli immobili non utilizzati, quelli dati in locazione e in comodato,** soggiungendo che spetta all'Ufficio comunale la valutazione della strumentalità del bene.

Anche l'aliquota agevolata per immobili strumentali presuppone **a pena di decadenza la presentazione di apposita dichiarazione IMU.** La nuova formulazione regolamentare ribadisce che **la presentazione della dichiarazione IMU, da farsi utilizzando l'apposito modello ministeriale, è condizione necessaria per fruire dell'agevolazione;** nella dichiarazione devono essere indicati gli immobili interessati dai requisiti di strumentalità, a cui va allegata la documentazione utile a comprovare quei requisiti.

La dichiarazione deve pertanto essere presentata all'Ufficio IMU del Comune di Latina entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce l'agevolazione.

Il termine è stabilito a pena di decadenza dal beneficio, per **cui l'omissione dichiarativa o la presentazione tardiva comportano l'obbligo per il contribuente di pagare l'aliquota piena.**

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI PER LE QUALI È NECESSARIA LA DICHIARAZIONE A PENA DI DECADENZA

Trattando sin qui di due casi di aliquote agevolate specificamente disciplinate dal modificato regolamento, s'è avuta occasione di accennare al fatto che la possibilità di godere del beneficio è comunque subordinata alla tempestiva presentazione della dichiarazione IMU. In materia il regolamento IMU, come modificato nel 2018, senza innovare dà il quadro completo dei casi in cui la presentazione della dichiarazione IMU, oltre ad essere obbligatoria, è richiesta a pena di decadenza dal beneficio.

I casi in cui per la mancanza, o anche soltanto per la presentazione tardiva, della dichiarazione non si può fruire dell'esenzione o dell'agevolazione sono espressamente stabiliti dall'art. 14 del regolamento che fa riferimento a quelli già analizzati, ossia aliquota agevolata per locazione di immobile a canone concordato e aliquota agevolata per utilizzo strumentale dell'immobile, e che indica ulteriormente i seguenti:

a) esenzione dall'Imposta per **l'unico 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal **personale** appartenente alla **carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica

b) **alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio**

c) esenzione per le **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

d) esenzione per i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal decreto del 22 aprile 2008, pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

e) esenzione per i soggetti passivi **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza **in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che l'unità immobiliare posseduta non risulti locata

f) esenzione per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, dai **cittadini italiani** non residenti nel territorio dello Stato e **iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza** a condizione che la stessa non risulti locata né data in comodato;

g) esenzione per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**beni-merce**), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

h) riduzione del 50% della base imponibile per le unità abitative concesse in **comodato d'uso** dal soggetto passivo d'imposta ai parenti in linea retta entro il primo grado in quanto questi le utilizzino come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile di tipo abitativo in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato il bene concesso in comodato (beneficio applicabile 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)

DILAZIONE DEL PAGAMENTO

La norma di regolamento che consente di chiedere il pagamento rateizzato dell'importo dovuto in base ad avviso di accertamento IMU è stata modificata solo in relazione al caso in cui trattandosi di somma elevata è richiesta la prestazione di idonea garanzia:

la cifra al di sopra della quale la garanzia è necessaria è stata elevata da E. 50.000,00 a E. 60.000,00. **La prestazione della garanzia è sempre dovuta per ottenere la rateizzazione del pagamento se l'ammontare complessivo dell'avviso di accertamento supera appunto la soglia di Euro 60.000,00.**

MOMENTO DAL QUALE L'IMMOBILE È IMPONIBILE COME FABBRICATO

Nonostante la lettera della legge e del regolamento sul punto sia piuttosto chiara, molte volte è stata contestata la suscettibilità di imposta di un fabbricato nonostante la sua iscrizione in catasto come immobile finito avente la corrispondente rendita. Queste stesse contestazioni hanno portato al formarsi di univoca giurisprudenza di Cassazione; l'orientamento giurisprudenziale così delinatosi, si è tradotto nella più dettagliata specificazione, contenuta nella modificata norma regolamentare, del momento dal quale il fabbricato di nuova costruzione è suscettibile di IMU:

“Ove il fabbricato di nuova costruzione non sia iscritto ancora in catasto, esso è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data a partire dalla quale è comunque utilizzato. L'iscrizione in catasto ne determina senz'altro la suscettibilità d'imposizione.”