



**SEDE NAZIONALE**  
Via Comunale della Marina, 1  
88060 **Montepaone** (CZ)  
Tel. 0967.486494  
Fax 0967.486143

**SEDI SECONDARIE**  
Via Arosio 15  
20900 **Monza** (MB)

Via Duomo, 3  
P.zzo Petrignani  
05022 **Amelia** (TR)  
Tel. 0744.978165

## PROBLEMATICHE E CONSIGLI OPERATIVI PER LA GESTIONE DELL'IMU E DELLA TASI

### Rivolto

Amministratori, Revisori dei Conti, Segretari Generali, Dirigenti, Funzionari e Operatori Uffici Tributi e Finanziari, Società 100% pubbliche Enti Locali

**In collaborazione con**



**Comune di  
CAMOGLI**

# Camogli

**4 maggio 2017**

**Sala Consiliare**

**Via XX settembre, 1**

[www.anutel.it](http://www.anutel.it)



# PROBLEMATICHE E CONSIGLI OPERATIVI PER LA GESTIONE DELL'IMU E DELLA TASI

Dal 2016 sono state introdotte importanti novità in ambito TASI ed IMU, prima fra tutte l'abolizione definitiva dell'imposta per l'abitazione principale non di lusso. A fianco di questa novità convivono altri interventi, non meno importanti, che hanno suscitato non pochi dubbi, tra gli addetti ai lavori, nella prima fase di loro applicazione: comodati, locazioni, imbullonati.

L'attività di controllo degli uffici tributari sulle aree edificabili nasconde molteplici insidie che, spesso, ne rendono difficile il perseguimento. La trasversalità della fattispecie, toccando competenze negli ambiti urbanistici, edilizi, estimativi e fiscali, crea una evidente fragilità nel sistema di controllo che fa emergere lacune nelle diverse competenze. A ciò si associano, poi, le difficoltà legate alla necessità di attribuire alle aree il valore imponibile legato all'andamento del mercato e non a parametri statici come avviene, invece, per i fabbricati. La valutazione dell'area, l'aggiornamento dei valori eventualmente adottati dal comune, nonché l'elaborazione di una corretta motivazione posta a sostegno dell'attività di accertamento sono divenuti ormai elementi imprescindibili.

Se, ad un occhio superficiale, l'attività di controllo fiscale sui fabbricati può apparire banale in quanto si basa, essenzialmente, sulla banca dati catastale, nella realtà esistono aspetti critici che rendono complesso il percorso accertativo: le riduzioni della base imponibile e la verifica della ruralità dei fabbricati.

Non solo le novità introdotte dal 2016 sulla TASI e sull'IMU hanno creato nuovi punti oscuri ma esistono ambiti che, seppure provenienti dall'ICI, non hanno ancora oggi trovato un loro assetto definitivo.

La conseguenza è, spesso, l'accantonamento di alcune fattispecie che non vengono, volutamente, esplorate perché si ritiene, a volte in modo erroneo, non sussistano solide basi per costruire la procedura d'accertamento, svilendo, così, la funzione equilibratrice del processo di controllo che andrebbe esteso a tutti i soggetti ed oggetti. Il programma si propone di analizzare le diverse criticità fornendo utili elementi per approfondire la tematica in discussione giungendo a definire un percorso finalmente chiaro, ove possibile, per rendere più semplice l'attività di controllo.

Per i suoi contenuti il programma si rivolge non solo ai funzionari degli uffici tributari ma anche ai funzionari degli uffici tecnici.

## PROGRAMMA

### Ore 9,00 - Apertura dei lavori

#### Saluti:

**Francesco OLIVARI** (Sindaco del Comune di Camogli)

**Mario MAGGIOLO** (Responsabile Area Finanziaria del Comune di Camogli - Componente Giunta Esecutiva e Presidente Regionale A.N.U.T.E.L. per la Liguria)

**Daniele ORLANDI** (Ufficio Tributi del Comune di Moneglia (GE) - Componente Consiglio Generale A.N.U.T.E.L.)

### Ore 9,30 - Inizio della relazione

#### Relatore:

**Andrea GIGLIOLI** (Funzionario Tecnico - U.O.C. Gestione Tributi Comunali - Ufficio ICI-IMU del Comune di Reggio nell'Emilia - Componente Osservatorio Tecnico e Docente Esclusivo A.N.U.T.E.L.)

#### Le novità dal 2016

##### TASI

- esenzione per l'abitazione principale ed immobili equiparati;
- esenzione per l'alloggio occupato dal detentore;

##### IMU

- le unità abitative concesse in comodato a parenti e quelle appartenenti alle cooperative edilizie destinate a studenti universitari: la fattispecie, i requisiti e le modalità di fruizione dei benefici;
- riduzione d'imposta per alloggi concessi in locazione a canone concordato:
- comuni privi dell'accordo territoriale;
- comuni a non alta densità abitativa;
- le agevolazioni per i terreni agricoli;
- l'evoluzione dell'esenzione;
- gli orticelli;
- la revisione delle rendite per i cosiddetti "imbullonati";
- la genesi della fattispecie;
- l'intervento correttivo;
- le possibili forme d'elusione;
- la ricerca della diminuzione di gettito.

#### Le aree fabbricabili

##### Le particolarità

- la delocalizzazione e la cessione dei diritti edificatori;
- la comunicazione della sopraggiunta edificabilità sui terreni;
- l'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili;
- i vincoli urbanistici:
- inedificabilità assoluta e relativa;
- vincoli conformativi e vincoli espropriativi;
- la decadenza del vincolo e le aree bianche.
- l'occupazione d'urgenza;
- le agevolazioni previste per i coltivatori diretti e IAP;
- definizione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale ai fini dell'obbligatoria iscrizione alla previdenza agricola;
- le convenzioni con l'INPS per la fruibilità dei dati;
- analisi sulla possibile estensione o meno dell'agevolazione alle forme societarie;
- i coadiuvanti agricoli e i pensionati dell'agricoltura;
- la conduzione del fondo agricolo;
- i terreni in comproprietà e la cessione di quote infinitesimali;
- l'obbligo dichiarativo per godere dei benefici fiscali.
- il rapporto di pertinenza tra aree e fabbricati:
- le tre forme di pertinenza: urbanistica, catastale e civilistica;
- gli orientamenti giurisprudenziali sull'argomento;
- la doppia imposizione.
- le unità catastali fittizie e il loro assoggettamento ad imposta:
- la distorsione della fattispecie operata dal MEF;
- le unità collabenti (F/2) ed il loro assoggettamento ad imposta come aree edificabili;
- le unità in corso di costruzione (F/3) ed il regime d'imposta nel caso di coesistenza con unità immobiliari già ultimate;

- le altre unità fittizie.
- il passaggio da fabbricato ad area, e viceversa, negli interventi di nuova costruzione e recupero sui fabbricati esistenti, irrilevanza del rilascio del certificato di abitabilità.

##### Il valore di mercato (cenni)

- gli elementi essenziali di cui all'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 e l'onere motivazionale ai fini dell'attività d'accertamento;
- la dichiarazione ultrattiva;
- il potere regolamentare del Comune;
- l'accertamento con adesione.

##### I fabbricati

##### Le riduzioni della base imponibile

- i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- l'ambito di applicazione dell'agevolazione;
- la regolamentazione comunale;
- 
- la diversità tra il criterio edilizio/igienico-sanitario e quello fiscale per l'attribuzione dell'agevolazione;
- i sopralluoghi;
- l'obbligo dichiarativo e la conoscenza da parte del Comune;
- casi particolari.
- i fabbricati di interesse storico o artistico:
- le procedure per l'emissione del decreto in funzione del soggetto proprietario del bene (pubblico o privato) ed i diversi effetti fiscali;
- le fattispecie agevolate e quelle non agevolate;
- il vincolo diretto, il vincolo indiretto ed i vincoli parziali;
- interventi edilizi sul fabbricato di interesse storico o artistico ed il regime IMU.

##### L'abitazione principale e le pertinenze

- le diverse definizioni di nucleo familiare;
- la scissione del nucleo familiare e le diverse tesi per l'applicazione dell'agevolazione: intra-comune, extra-comune;
- le unità contigue classificate, o meno, in modo unitario ai fini fiscali;
- le pertinenze: le limitazioni previste dalla norma e quelle rinvenibili dal concetto di pertinenza secondo il codice Civile;
- gli alloggi posseduti dai dipendenti delle Forze armate;
- la locazione di stanze o porzioni dell'abitazione principale.

##### Casi particolari

- la soggettività passiva in ambito IMU e TASI per nel caso di recesso anticipato del contratto di locazione finanziaria;
- gli alloggi sociali nell'IMU-TASI e il regime per gli alloggi ex IACP;
- beni merce nell'IMU-TASI: dall'agevolazione all'elusione per eccessiva tempestività della iscrizione catastale.

##### I fabbricati rurali

le caratteristiche peculiari del concetto di ruralità in rapporto ai tributi locali;

le domande di ruralità ai sensi del d.l. n. 70/2011: effetti retroattivi e conseguenze alla mancata presentazione dell'istanza entro il termine del 30/09/2012;

le richieste di ruralità ordinarie ai sensi del DM 26/07/2012;

il portale Sister e gli altri ausili per l'attività di controllo;

l'agriturismo tra agevolazione ed elusione d'imposta.

**Ore 11,00 Coffee Break** (gentilmente offerto dal Comune di Camogli)

**Ore 13,00 Pausa**

**Ore 14,00 Ripresa dei lavori**

**Ore 16,30 Chiusura lavori**