

N. 18 del 10 maggio 2024

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Decreto ministeriale 24.4.2024: nuovo modello di dichiarazione Imu/Impi (1)

Con d.m. 24.4.2024 (pubblicato nel sito del Dipartimento finanze del Mef ed in corso di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale) è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (Impi); tale modello sostituisce il precedente modello, approvato con d.m. 29.7.2022.

La dichiarazione deve essere presentata all'ufficio del Comune o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Quest'anno il termine del 30 giugno cade di domenica, ed è pertanto prorogato all'1.7.2024.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta; restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imu, in quanto compatibili, se non sono intervenute modificazioni.

#### Decreto ministeriale 24.4.2024: nuovo modello Imu Enc (2)

Con lo stesso d.m. 24.4.2024 è stato approvato anche il modello Imu Enc (in sostituzione del precedente modello approvato con il d.m. 4.5.2023), riservato agli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g), l. n. 160/2019, vale a dire agli enti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del d.p.r. 22.12.1986, n. 917, che possiedono immobili da essi utilizzati e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della l. 20.5.1985, n. 222. Tali soggetti devono utilizzare il modello Imu Enc per tutti gli immobili posseduti e non utilizzano pertanto il modello Imu/Impi; la presentazione della dichiarazione è annuale ed è effettuata esclusivamente in via telematica, entro il termine del 30 giugno di ciascun anno solare.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Decreto ministeriale 24.4.2024: immobili occupati abusivamente (3)

Tra le novità dei due modelli di dichiarazione approvati con il d.m. 24.4.2024 si segnalano quelle relative agli immobili occupati abusivamente, ai quali si applica l'esenzione prevista dall'art. 1, comma 759, lett. g-bis), della l. n. 160/2019; trattasi degli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo deve comunicare con la dichiarazione il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, ed analogha comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.

Per tale fattispecie le istruzioni prevedono che l'obbligo dichiarativo debba essere assolto dal soggetto passivo esclusivamente secondo modalità telematiche. A tal fine, nei nuovi modelli Imu/Impi ed Imu Enc, è riportato un apposito spazio nel quale indicare i dati richiesti, precisamente il tipo di violazione, l'autorità competente e la data della denuncia o di inizio dell'azione giudiziaria penale.

Per completezza si ricorda che la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 60 depositata il 18.4.2024 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 16 del 26.4.2024), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14.3.2011, n. 23, nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'Imu per gli immobili occupati abusivamente relativamente ai quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale, aprendo la strada al riconoscimento dell'esenzione anche per le annualità pregresse.

### LOCAZIONI

#### Cin per le locazioni turistiche e brevi

Il Ministero del turismo, con comunicato stampa del 3.5.2024, in merito alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice identificativo nazionale, ha avvisato che la procedura telematica di assegnazione dello stesso da parte del Ministero, prevista dall'art. 13-ter del d.l. 18.10.2023, n. 145, come convertito (cfr. *Focus Confedilizia* n. 2 del 19.1.2024), non è ancora entrata in esercizio.

Il Ministero ha tenuto a precisare che sta operando al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla nuova normativa e ne darà comunicazione con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e sul suo sito e che "nelle more dell'attuazione, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e, pertanto, a continuare ad utilizzare il Codice regionale o provinciale, laddove previsto nonché, nel caso di nuove strutture o di nuove attività di locazione, a richiedere l'assegnazione dello stesso all'ente territoriale di competenza".

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### LOCAZIONI

**Opzione per la cedolare secca per il contratto concluso dal conduttore nell'esercizio della sua attività professionale**

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 12395, depositata il 7.5.2024, in merito all'opzione per la cedolare secca per un contratto di locazione concluso dal conduttore nell'esercizio della sua attività professionale per metterlo a disposizione dei propri dipendenti o collaboratori (cd. foresteria), ha enunciato il seguente principio di diritto:

"In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni".

La Cassazione, con questa importante sentenza, chiude, si spera, una *querelle* in essere dal 2011. Infatti, nonostante la normativa relativa alla cedolare secca sugli affitti abitativi, contenuta nel d.lgs. n. 23 del 2011, stabilisca che solo ai locatori è impedito – per poter usufruire del regime sostitutivo – di agire nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 26 del 2011, ha portato avanti per 13 anni la tesi secondo la quale tale vincolo operi anche nei confronti dei conduttori. E ciò nonostante diverse sentenze di merito di segno opposto (cfr. *Focus Confedilizia* n. 26 del 14.7.2023). La Confedilizia, invece, ha espresso sin dal 2011 l'avviso che l'interpretazione dell'amministrazione finanziaria fosse infondata, non rispondendo né al contenuto letterale della norma, che non pone limiti nei confronti del conduttore, né alla *ratio* della stessa, che vorrebbe agevolate fiscalmente tutte le locazioni ad uso abitativo da parte di soggetti Irpef.

Adesso si attende il recepimento di tale principio da parte dell'Agenzia e l'adeguamento dei programmi di registrazione dei contratti di locazione che non permettono l'esercizio dell'opzione qualora il conduttore operi nell'esercizio di un'attività di impresa, arte o professione.



### CHI SIAMO

*Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.