

Immobili occupati, esonero dall'Imu previa denuncia penale

Trovato da pag. 27



Le novità per i proprietari e i titolari di diritti reali introdotte dalla legge di bilancio 2023

Immobili occupati, niente Imu

Per l'esonero è necessario presentare una denuncia penale

A rilevare è il possesso di diritto

Pagine a cura

DI **SERGIO TROVATO**

Non sono soggetti al pagamento dell'Imu gli immobili occupati abusivamente se i proprietari non li possono utilizzare perché non ne hanno la disponibilità. Per avere diritto all'esonero dal pagamento il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento è tenuto a presentare una denuncia penale per violazione di domicilio, per occupazione di terreni e edifici, o a esperire un'azione penale per occupazione abusiva. Il titolare dell'immobile, inoltre, è onerato di comunicare al comune competente il possesso dei requisiti per fruire dell'esenzione. L'amministrazione comunale deve essere informata anche quando vengono meno i presupposti per avere diritto all'agevolazione. Lo prevede l'art. 1, commi 81 e 82, della legge di bilancio 2023 (197/2022).

La disposizione, in deroga alle norme che individuano come soggetto passivo colui che ha il possesso di diritto del bene, e che risulti titolare presso la conservatoria dei registri immobiliari, concede il beneficio dell'esclusione dal pagamento dell'imposta municipale per gli immobili che non sono nella disponibilità del titolare e che non può utilizzarli non per propria scelta, ma perché gli è stata sottratta la detenzione. In

questi casi, però, va presentata denuncia all'autorità giudiziaria per violazione di domicilio o per occupazione di terreni e edifici, reati previsti dagli articoli 614 e 633 c.p., o va intrapresa un'azione penale per occupazione abusiva. L'interessato deve anche comunicare al comune competente, secondo modalità telematiche da stabilire con decreto Mef, da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. La comunicazione deve essere trasmessa anche nel momento in cui cessa il diritto al trattamento agevolato. Atteso che gli enti locali avranno una perdita di gettito, la legge di bilancio prevede un ristoro per le minori entrate che comporta il riconoscimento dell'agevolazione.

Le regole ordinarie e l'eccezione. Normalmente, non ha alcuna rilevanza il possesso di fatto dell'immobile da parte di un soggetto diverso dal proprietario. Il tributo è dovuto dal titolare o da chi vanta un diritto reale di godimento sull'immobile, a prescindere dalla disponibilità del bene. Pertanto, la norma della legge di bilancio rappresenta una deroga a questa regola. È stato ritenuto irrilevante che gli immobili oggetto di imposta siano sottoposti a sequestro penale, civile, giudiziario o conservativo, poiché queste misure non comportano

la perdita della titolarità del diritto. Il sequestro, al contrario della confisca, non comporta la perdita della titolarità dell'immobile ad esso sottoposto. Dunque, soggetto passivo del tributo può essere solo il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile. La Cassazione, con l'ordinanza 8057/2021, ha precisato che la nozione di possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni "va riferita propriamente a quella corrispondente alla titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale minore sull'immobile". È irrilevante la circostanza che gli immobili oggetto di imposta siano sottoposti a sequestro civile, giudiziario o conservativo, considerato che non comporta la perdita della titolarità del diritto. Anche in presenza di una procedura espropriativa il proprietario non è privato del possesso di diritto dell'immobile, "in quanto il bene continua ad appartenergli finché non interviene il decreto di esproprio, mentre nell'occupazione, che riconosce la proprietà in capo all'espropriando, "manca l'animus rem sibi habendi, sicché lo stesso deve essere qualificato come mero detentore". Hanno la qualifica di soggetti passivi coloro che sono titolari di un diritto reale, in quanto non è sufficiente avere un diritto personale di godimento o la mera disponibilità del bene per essere obbligati al

pagamento di un'imposta patrimoniale. A differenza della Tasi, il cui presupposto per l'imposizione fiscale era dato anche dalla detenzione dell'immobile. Il pagamento dell'imposta è sempre a carico del soggetto che risulti titolare dell'immobile. L'imposta municipale è dovuta dai contribuenti per anni solari, proporzionalmente alla quota di possesso di diritto e non di fatto. Oltre al proprietario e all'usufruttuario, sono soggetti passivi anche il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario, i titolari dei diritti di uso e abitazione, nonché il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del Codice civile. Non è soggetto al prelievo fiscale, invece, il nudo proprietario dell'immobile. Allo stesso modo, non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto. Tuttavia, per i giudici di piazza Cavour (sentenza 6882/2019), questo non vuol dire che il titolare di un immobile non possa sottoscrivere un accordo con l'inquilino, con il quale quest'ultimo si impegna a pagare il tributo locale. Può versare il tributo anche il conduttore, se questo obbligo è previsto

nel contratto di locazione. L'accordo contrattuale che impone all'affittuario di pagare non si pone in contrasto con il principio di capacità contributiva e non viola la regola sul divieto di traslazione del carico fiscale a un soggetto diverso dal titolare.

Che per il pagamento dell'Ici e dell'Imu conti solo il possesso di diritto è stato sostenuto dalla Cassazione anche per quanto concerne le agevolazioni fiscali sui terreni e il riconoscimento dell'esenzione per gli enti non profit. In particolare, il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo fruiscono dei benefici fiscali solo nel caso in cui possiedano, di diritto, il terreno. Gli articoli 2 e 9 dlgs 504/1992 richiedevano il possesso del bene da parte del titolare, nella sua qualità di soggetto passivo, oltre che la conduzione del terreno da parte dello stesso. Se la conduzione del terreno è effettuata sulla base di un contratto di affitto o di comodato da parte di un soggetto diverso dal proprietario non si ha diritto alle agevolazioni. Del resto, l'agricoltore che non sia possessore di diritto dei terreni non è soggetto al pagamento delle imposte locali e, per l'effetto, non ha bisogno di fruire del trattamento agevolato. Nello stesso modo si è espressa la Corte costituzionale (ordinanza 429/2006), oltre che con diverse pronunce la Suprema corte, relativamente all'esenzione per gli enti non commerciali, chiarendo che l'art. 7, c. 1, lettera i) del decreto 504 non consente di attribuire il beneficio agli enti che utilizzano l'immobile, senza esserne proprietari, ancorché la norma non contempra il possesso. Il requisito del possesso di diritto è condizione essenziale per fruire di un'agevolazione Imu, poiché è anche il presupposto per essere qualificati soggetti passivi.

L'intervento del legislatore, dunque, mira a risolvere una questione dibattuta da tempo. Del resto, sono state emanate decisioni contrastanti in ordine alla rilevanza giuridica del possesso di fatto. Per esempio la Ctr Toscana, con la sentenza 67/2022, ha stabilito che l'Imu non è dovuta in caso di occupazione abusiva dell'immobile. Il cittadino non può essere assoggettato al pagamento dell'imposta patrimoniale se le Forze di polizia non riescono a tutelare il suo diritto di proprietà, provvedendo a sgomberare l'immobile occupato senza titolo. Secondo i giudici d'appello, non possono non avere alcuna rilevanza giuridica le dichiarazioni degli organi di polizia che attestano l'impossibilità di sgomberare l'immobile e l'impedimento per il titolare di ottenere

il possesso di fatto della sua proprietà. Sarebbe contrario ai principi costituzionali richiedere il pagamento del tributo, nonostante il proprietario dell'immobile non possa utilizzare l'immobile e non possa trarne i frutti, in caso di utilizzo da parte di terzi. Sulla rilevanza del possesso di fatto si è espressa anche la Ctr di Milano (sentenza 4133/2019), che ha escluso l'assoggettamento a imposizione in caso di occupazione abusiva, in quanto il titolare dell'immobile non può essere assoggettato al pagamento se non può disporne per cause estranee alla propria volontà. Mentre i giudici di legittimità, con l'ordinanza 29868/2021, hanno affermato che l'occupazione di un immobile da parte di terzi non esonera il proprietario dal pagamento.

— © Riproduzione riservata —

Occupazione abusiva e Imu

Norma di riferimento	Articolo 1, commi 81 e 82, legge di bilancio 2023 (n. 197/2022)
Immobili occupati abusivamente	I titolari sono esentati dal pagamento dell'Imu
Condizioni richieste dalla norma di legge	<ul style="list-style-type: none"> • Va presentata una denuncia all'autorità giudiziaria o avviata un'azione penale • per violazione di domicilio • per occupazione di terreni e edifici

