

- 1) buon giorno, ma nel caso di soggetti spesso all'estero per esempio per lavoro ...come ci si comporta?

In questo caso riterrai opportuno fare i controlli sui consumi delle utenze ed eventualmente disporre un sopralluogo per verificare se l'immobile è utilizzato abitualmente. Durante il sopralluogo occorrerà verificare la presenza di beni mobili che si utilizzano nella vita di tutti i giorni: presenza di armadi con vestiario, presenza di prodotti per l'igiene (es. spazzolino e dentifricio ecc...). Tuttavia, consumi inferiori alle medie risultanti per quella tipologia di abitazione (metratura dell'immobile e numero componenti) ma non "minimi", possono avvalorare il fatto che il contribuente si assenti per periodi prolungati di tempo, per esigenze lavorative, per poi rientrare presso la propria abitazione: in questo caso riterrai utile inviare un questionario al contribuente chiedendo di presentare la documentazione attestante i ripetuti viaggi di lavoro (biglietti aereo, treno o carta carburante).

- 2) Buongiorno, se le persone residenti sono quelle che hanno la propria dimora abituale, se disconosco l'agevolazione AP per dimora abituale devo contestare anche la residenza?

I requisiti necessari per usufruire dell'esenzione per abitazione principale sono due: la dimora abituale (che coincide con la definizione di residenza di cui all'art. 43 c.c.) e la residenza anagrafica (risultante dalla banca dati dell'anagrafe comunale). La mancanza di uno solo dei due requisiti comporta il disconoscimento dell'agevolazione.

- 3) Buongiorno, fatta salva la sentenza della Corte Costituzionale, per i rapporti già definiti dovrebbe restare valido il concetto di nucleo familiare. Nel caso due coniugi abbiano residenze diverse nello stesso comune e uno dei due è militare. Viene dichiarato che l'abitazione del nucleo è quello del non militare, quanti immobili possono avere esenti? O meglio, prevale la norma relativa ai militari o quella all'epoca vigente che un nucleo familiare può avere una sola abitazione principale? Grazie

Si tratta di due fattispecie differenti: l'esclusione per il militare vale per un solo immobile posseduto e non locato, anche se non sussistono i requisiti di dimora abituale e residenza anagrafica. La norma precisa che l'agevolazione si applica per un solo immobile: pertanto non potrà godere dell'agevolazione per abitazione principale anche per l'altro immobile qualora ne sia possessore (anche per una sola quota). Se invece l'immobile in cui risiede il coniuge "non militare" è posseduto interamente dal coniuge "non militare", allora i requisiti vanno verificati in capo a lui/lei.

Per accertamenti definitivi non ancora riscossi dal Comune, il Comune potrà valutare se annullarli in autotutela ovvero se procedere con la riscossione coattiva.

- 4) Un immobile su cui viene aperta in CILA x diventa area fabbricabile? Oppure si paga IMU normalmente?

Dipende dalla tipologia dell'intervento: se si tratta di interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (ad esempio una ristrutturazione), l'imposta è dovuta sull'area

fabbricabile a decorre dall'inizio dei lavori. Se invece si tratta di una manutenzione ordinaria o straordinaria di cui alle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001, l'imposta è dovuta sulla base della rendita catastale.

- 5) Spesso chi acquista un immobile non vi prende subito la residenza, magari fa qualche lavoro, fa il trasloco con calma, morale noi li accertiamo anche se hanno preso la residenza dopo un mese, a volte anche meno. È corretto?

Affinché si realizzi il presupposto IMU, l'immobile deve essere posseduto per almeno la metà del mese (ad esempio: in caso di immobile compravenduto 20 agosto, l'imposta per il mese di agosto rimane a carico del venditore). In relazione alla residenza anagrafica: se la residenza è stabilita presso l'abitazione per più della metà del mese allora il requisito è soddisfatto (tornando all'esempio precedente: se il contribuente prende la residenza il 10 settembre il requisito è soddisfatto e se ha anche la dimora abituale non dovrà versare per il mese di settembre).

- 6) come valutare in caso in cui l'acquisto avviene il 10 del mese e la residenza viene acquisita il 17 del mese?

In tal caso il requisito è soddisfatto perché i giorni con residenza prevalgono su quelli in cui non c'è la residenza

- 7) Si può stabilire in qualche modo diversamente con il regolamento?

Si può precisare nel regolamento ma si consiglia di mantenere la medesima "logica" indicata dal comma 761 della L. 160/2019 in relazione al possesso.

- 8) Buongiorno, abbiamo una contribuente che ha la residenza nel nostro comune in via verdi. Tramite anagrafe ha fatto la richiesta di dimora temporanea in un'altra via sempre all'interno del comune per la legge 104 (della durata massima di 1 anno).

Se non ha più la dimora abituale in via verdi l'abitazione non può essere considerata abitazione principale.

- 9) ai fini Imu la sua abitazione di residenza può considerarsi abitazione principale? la ragazza dichiara di tornare nella sua abitazione di residenza alcune sere per dormire

non saprei rispondere: occorre procedere con i controlli, partendo dai consumi delle utenze

- 10) ma nel caso indicato i consumi ci sono vivendoci la famiglia. Quindi?

Nel caso in cui solo un componente della famiglia non abbia la dimora abituale nell'immobile, il controllo dei consumi può essere meno efficace - soprattutto se la famiglia è molto numerosa. Invece, nel caso di due componenti residenti di cui uno solo non abbia la dimora abituale, i consumi solitamente rivelano differenze rispetto alle medie.

- 11) Buongiorno, ma se il contribuente vive e lavora a Torino, abita nella casa della moglie (che ha casa di proprietà alla quale applica l'esenzione) e poi sostiene che tutti i fine settimana viene al mare dove è residente, cosa dobbiamo rispondere?

In questo caso è possibile contestare la dimora abituale: il controllo dei consumi rivelerà scarso tempo di permanenza nell'immobile al mare; inoltre il contribuente non potrà sostenere di avere il proprio centro di relazioni sociali e familiari nell'immobile al mare, visto che la famiglia risiede a Torino.

- 12) Fra l'altro le banche dati sono spesso ancora ferme ad anni addietro rispetto al momento che si vuole verificare

Ad oggi sono disponibili fino al 2022

- 13) Con riferimento ai consumi da utenze, esistono delle tabelle di consumi medi da prendere a riferimento per una valutazione della congruità dei consumi rilevati dalle forniture AE?

Vedi slide del corso

- 14) sugli atti del registro di Siatel punto fisco non mi risulta che ci sia il comune di ubicazione dell'immobile dato in locazione come si fa a verificare?

Innanzitutto si potrà verificare su Sister l'elenco degli immobili posseduti dal locatore: se possiede immobili su un solo Comune il problema è risolto. Se invece il locatore possiede immobili in svariati Comuni, province e regioni, allora si potrà inviare un questionario al locatario chiedendo informazioni e la presentazione del contratto.

- 15) In caso di locazione parziale, nel contratto devono essere indicati puntualmente i locali locati?

Sì certo: devono essere specificati i locali ad uso esclusivo e quelli in uso comune.

- 16) due coniugi non legalmente separati sono proprietari ciascuno di un appartamento in complesso bifamiliare (uno al piano terra e uno al piano primo) ed hanno ciascuno la residenza nell'appartamento di proprietà, il marito da solo mentre la moglie col figlio maggiorenne; i consumi ovviamente ci sono perché gli impianti sono sempre stati separati e la dichiarazione TARI l'avevano fatta a suo tempo senza richiedere alcuna riduzione per uso saltuario. È corretto che si avvalgano entrambi dell'esenzione IMU per abitazione principale?

In questo caso procederei con un sopralluogo: se la situazione che ha descritto sarà confermata, allora entrambi potranno avvalersi dell'agevolazione per abitazione principale

- 17) la locazione parziale di abitazione principale può ritenersi analoga all'uso parziale dell'abitazione principale come affittacamere?

In caso di affittacamere occorre controllare cosa è riportato nell'autorizzazione allo svolgimento di questa attività. Inoltre, si consiglia di verificare la planimetria dell'immobile: se ad esempio l'immobile ha una sola camera da letto l'immobile non può essere la dimora abituale del proprietario. Infine, procederei con un sopralluogo per verificare se le caratteristiche dell'immobile sono compatibili con l'effettiva dimora abituale del proprietario.

18) Scusa, ma per il riscaldamento potrebbe essere utilizzato il riscaldamento con la stufa a legna

In questo caso il contribuente potrà dimostrarlo in sede di risposta all'invito al contraddittorio

19) In un Comune, turistico, si rilevano consumi utenze caratteristici di una seconda casa, con persona anziana non autosufficiente residente e proprietaria solo di quell'immobile; i parenti sostengono che la persona vive presso di loro (quindi in altro immobile, extra territorio comunale) per l'opportuna assistenza familiare. Il Comune si pone la domanda se la casa (utilizzata presumibilmente dalla stessa e dai parenti nel periodo estivo per vacanze) possa godere dell'esenzione.

In questo caso appare palese che il contribuente non ha la dimora abituale presso l'abitazione sita nel Comune turistico. Non essendo autosufficiente, non può avere la dimora abituale in quell'immobile e viverci da solo (in effetti gli stessi parenti hanno dichiarato che la persona vive con loro). Il comune potrà verificare i consumi delle utenze e notificare l'invito al contraddittorio.

20) come si accede all'anagrafe canina?

Online è possibile la consultazione solo digitando - sui siti delle Regioni - il codice identificativo del cane, cioè il codice a 15 cifre del microchip o del tatuaggio nell'apposito spazio.

Ai fini dei nostri controlli, invece, occorrerà inoltrare una richiesta specifica all'anagrafe canina comunale o direttamente alla Regione (anagrafe regionale degli animali d'affezione).