

L'obbligo dichiarativo sussiste nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta attengono alle riduzioni d'imposta e nei casi in cui non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

In particolare l'obbligo dichiarativo rimane quando:

- gli immobili godono di riduzioni dell'imposta art. 8 comma 1 e art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, concernenti rispettivamente:

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

- gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il Modello Unico Informatico (MUI). La fruibilità per i Comuni dei dati relativi ad atti per i quali è stato disposto l'utilizzo obbligatorio del MUI decorre dal 1° gennaio 2008.

L'obbligo dichiarativo rimane inoltre quando il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, e cioè quando:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- l'immobile è oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile ha perso o ha acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;
- l'immobile ha acquisito o ha perso le caratteristiche di ruralità;
- per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
- l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOCFA);
- l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
- gli immobili sono oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427, (multiproprietà);
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- è intervenuta una riunione di usufrutto;
- è intervenuta un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia non a proprietà indivisa in via provvisoria;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio. Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima

assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio è rimasto inutilizzato o non adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. n. 616 del 1977. Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio è rimasto inutilizzato o non adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

gli immobili sono posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;

si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori).

I provvedimenti per i quali è obbligatorio l'utilizzo del MUI riguardano i seguenti atti:

- dal 15 giugno 2004:

per gli atti di compravendita di immobili;

per gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili;

per le accettazioni espresse di eredità;

per le accettazioni tacite di eredità;

- dal 1° giugno 2007:

assegnazione divisionale a conto di futura divisione;

cessioni di beni ai creditori;

cessioni di diritti reali a titolo gratuito;

convenzioni matrimoniali;

costituzione di diritti reali a titolo gratuito;

costituzione di fondazione;

costituzione di fondo patrimoniale;

divisioni;

donazioni;

permuta;

prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti di cui all'art. 1197 del codice civile;

quietanza con trasferimento di proprietà;

retrocessione, ricognizione di diritti reali di cui agli artt. 177 e 178 del codice civile;

riconoscimento di proprietà di cui agli artt. 2653, n. 5 e 2944 del codice civile;

rinuncia nonché acquisto di legato;

costituzione di fondo patrimoniale per testamento.

L'obbligo di presentazione della denuncia è imposto inoltre:

- per i fabbricati costruiti dalle imprese per essere destinati alla vendita purché non siano locati. Nella dichiarazione i possessori degli immobili devono attestare il possesso dei requisiti e elencare dettagliatamente le unità immobiliari che hanno diritto a fruire dei benefici fiscali;
- per gli enti non commerciali relativi agli immobili per i quali è dovuta l'imposta municipale, anche in misura parziale;

- per gli immobili posseduti da militari, dipendenti delle forze di polizia, vigili del fuoco e così via, ai quali è stata riconosciuta l'esenzione dal pagamento del tributo nonostante l'assenza dei requisiti di legge richiesti per gli immobili adibiti a abitazione principale;
- quando è già stata presentata la dichiarazione ai fini Ici e non sono, nel frattempo, intervenute variazioni;
- per gli immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze in caso in cui i coniugi hanno residenze diverse nello stesso Comune.
- dall'ex coniuge assegnatario, a seguito di provvedimento di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per le unità in proprietà dei cittadini Aire.

Si precisa che in alternativa alla dichiarazione, può essere presentata la comunicazione predisposta dal comune per usufruire dell'aliquota agevolata in caso di:

- alloggi e pertinenze in affitto secondo i patti concordati – L.431/98 (art.2, comma 3);
- alloggi e pertinenze occupati da parente in linea retta fino al 1° grado ivi residente e non titolare di diritti reali né in quota né in nuda proprietà;
- fabbricati di categoria A/10 utilizzate direttamente dal proprietario per l'espletamento di attività professionali;
- fabbricati di categoria C/1 – C/2 – C/3 non produttive di reddito fondiario ed utilizzate esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa