



CITTÀ DI BRA
PROVINCIA DI CUNEO

RIPARTIZIONE FINANZIARIA / UFFICIO TRIBUTI

Applicazione aliquota Imu 1,02% su immobili sfitti

Interpello

Dall'esame della delibera di cui all'oggetto (*cf.* Delibera del Consiglio comunale n. 68/2016) non sono chiare, a mio avviso, le modalità applicative applicative dell'aliquota del 1,02%.

1. Che cosa si intende nel capoverso che recita "per i fabbricati a destinazione abitativa per i quali non risultano essere in vigore contratti di locazione registrati per un periodo superiore ai sei mesi"? E' da ritenersi che tutti i contratti di locazione di natura transitoria di durata inferiore ai 6 mesi scontano l'aliquota maggiorata (1,02%) per tutto l'anno 2017?
2. Nel caso in cui il contribuente abbia in essere un contratto di locazione di durata ultrannuale con inizio del periodo locativo a maggio 2017, quale aliquota deve essere applicata per l'anno 2017? E cioè per il periodo non locato si applica l'aliquota del 1,02% e il restante periodo l'aliquota base dello 0,94%?
3. Ed ancora: contratto stipulato in anni precedenti che termina la locazione ad aprile 2017, in questo caso quale aliquota dovrò applicare?

Risposta

L'aliquota Imu differenziata del 1,02% prevista dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 22.12.2016 che ha disciplinato le aliquote dell'Imposta municipale propria per l'anno 2017 è relativa a "fabbricati a destinazione abitativa (appartenenti alle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, e C/6) per i quali non risultano essere in vigore contratti di locazione registrati per un periodo superiore ai sei mesi, intendendo per tali quelli comunque tenuti sfitti indipendentemente dal fatto che siano destinati alla locazione o alla vendita; nella fattispecie, si considerano non locati gli immobili non occupati o occupati ma privi di contratto registrato e quelli per i quali non risultano utenze in essere; al fine del computo del periodo per l'applicazione della tariffa maggiorata in esame si farà riferimento, di norma, alle decorrenze dei contratti di locazione registrati; si precisa che non rientrano in tale categoria e pertanto scontano l'aliquota ordinaria: a) gli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del TUIR e gli immobili posseduti da soggetti passivi IRES; b) le unità immobiliari tenute a disposizione da soggetti che hanno trasferito la loro residenza in altro comune per motivi di lavoro, a condizione che gli stessi non abbiano diritti reali su altre abitazioni nel territorio dello Stato; c) le pertinenze dell'abitazione principale eccedenti il numero massimo previsto dall'art. 13, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201 (convertito nella Legge 22 dicembre 2011 n. 214)".

Per rispondere puntualmente a quanto richiesto nell'interpello, si precisa che:

1. L'interpretazione del capoverso indicato non può prestarsi ad interpretazioni diverse che ad una sua letterale applicazione. Ovvero che qualora l'immobile risulti sfitto per un periodo superiore al semestre, lo stesso debba scontare per questo periodo una differente aliquota d'imposta rispetto a quella ordinaria. Come noto, l'imposta di specie (Imu) è posta a carico del proprietario dell'immobile e non dell'affittuario, quindi a nulla vale l'individuazione della natura transitoria o meno del contratto di locazione. Nell'esempio citato, qualora la somma della durata dei contratti di locazione fosse superiore al semestre, l'aliquota differenziata non sarà da applicare, mentre se la somma delle durate dei contratti transitori fosse inferiore al semestre queste sconteranno l'aliquota maggiorata. Aliquota che sarà da applicare all'immobile di riferimento per l'intero anno, non per la porzione di anno nella quale l'immobile è risultato sfitto.
2. Se la decorrenza del contratto è maggio 2017, significa che il periodo nel quale l'immobile è regolarmente affittato è pari a sette mesi, quindi sconterà l'aliquota ordinaria per l'intero anno.
3. Se la scadenza del contratto è al 30 aprile 2017 e non sono stipulati altri contratti d'affitto sul medesimo immobile nel corso dell'anno, l'aliquota da applicare sarà quella maggiorata del 1,2% in quanto l'immobile è rimasto non locato per un periodo superiore al semestre. L'aliquota maggiorata è da applicare per l'intero anno, non solo per il periodo nel quale l'immobile è risultato sfitto (otto mesi nel caso di specie).

Bra, 24.11.2017

**Il Funzionario responsabile del tributo
Raffaele Grillo**