IL CASO

Ai primi di febbraio del 2015 ho comprato un'area edificabile, con regolare atto notarile. Non ho versato l'Imu alle scadenze di giugno e dicembre, né ho presentato la denuncia entro lo scorso 30 giugno. In che modo posso regolarizzare la mia posizione? E qual sarebbe il costo di tale regolarizzazione?

Ho acquistato un'area edificabile nel 2013, regolarmente denunciata ai fini Imu. Ho sempre versato l'imposta sul corrispettivo di acquisto, anche se a fine 2014 è stato approvato il piano di attuazione del Prg, che consente l'inizio dei lavori di edificazione. Avrei dovuto modificare l'importo su cui calcolare l'Imu e presentare una denuncia di variazione?

Sono proprietario di un fabbricato diventato inagibile dal 2013. Ho presentato la denuncia Imu entro il 30 giugno 2014 e ho sempre pagato l'imposta sulla base imponibile ridotta alla metà. Già a fine 2014 il fabbricato è tornato agibile, ma ho continuato a pagare in misura ridotta. Come posso ravvedermi?

Sono proprietario di un fabbricato acquistato a un'asta fallimentare nel corso del 2015. Non ho presentato la denuncia Imu né ho mai versato alcuna imposta. Da quest'anno vorrei mettermi in regola. Sono ancora in tempo per regolarizzare il pregresso? Quale è l'ultima scadenza del ravvedimento?

Ho acquistato un fabbricato nel corso del 2015 con atto notarile. Non ho versato le imposte comunali né in sede di primo acconto a giugno, né in occasione del saldo di dicembre. Non ho neanche presentato la dichiarazione. Posso regolarizzare la mia posizione?

LA SOLUZIONE

L'acquisto di un'area edificabile dev'essere denunciato ai fini Imu, poiché il valore di mercato della stessa non si ricava attraverso il sistema di interscambio dei dati catastali. Se la denuncia che è stata omessa viene presentata entro il 30 luglio, è possibile regolarizzarsi con la sanzione ridotta del 5%, oltre imposta e interessi legali.

Le variazioni urbanistiche che incidono sul valore delle aree edificabili hanno effetto a decorrere dall'anno successivo a quello in cui sono intervenute. Bisognava quindi tener conto dell'incremento di valore verificatosi già per i pagamenti 2015 e presentare la denuncia di variazione entro il 30 giugno. Fino al prossimo 28 settembre, il ravvedimento costa il 10 per cento.

Il contribuente avrebbe dovuto presentare la denuncia entro lo scorso 30 giugno, per evidenziare la fine della situazione di inagibilità e pagare i tributi in misura piena nel corso del 2015. È possibile regolarizzarsi con una denuncia tardiva. Entro il 30 luglio, la sanzione ridotta è del 5 per cento.

Gli immobili acquistati in aste giudiziarie non transitano, di regola, dal sistema di interscambio con il catasto. Devono pertanto essere dichiarati entro i termini. Nel caso in questione, la denuncia avrebbe dovuto essere presentata entro il 30 giugno. Il termine ultimo per il ravvedimento scade il 30 giugno 2017, con la sanzione ridotta del 12,5 per cento.

Il fabbricato acquistato con atto notarile di norma transita attraverso il sistema di interscambio dei dati catastali. Non avrebbe dovuto quindi essere dichiarato, anche se le imposte dovevano essere pagate alle scadenze di legge. Per la violazione dell'omesso pagamento, secondo l'interpretazione preferibile, il ravvedimento "lungo" scadeva il 30 giugno scorso, con la sanzione ridotta del 3,75 per cento.