



Cartella Imu, prescrizione

Autore : Maria Monteleone

Data: 26/09/2018

Il Comune e l'agente della riscossione possono pretendere il pagamento dell'Imu solo se rispettano determinati termini: vediamo quali sono.

L'Imu, imposta municipale propria, deve essere pagata da ogni cittadino italiano che possieda una casa non destinata ad abitazione principale. In caso di mancato pagamento, il Comune, quale ente creditore, accerta, entro determinati termini, l'importo dovuto e le sanzioni per omesso o ritardato versamento. Se il contribuente



non paga neppure dopo l'avviso del Comune, la riscossione dell'Imu può essere affidata all'Agenzia delle Entrate Riscossione o, come sempre più spesso accade, a società private.

Con l'arrivo della **cartella di pagamento per Imu**, lievitano gli importi in quanto, oltre all'imposta originaria, alle sanzioni e agli interessi, viene intimato anche il pagamento del compenso per la società di riscossione nonché le spese di notifica. Alla cartella non pagata può seguire una procedura esecutiva o una misura cautelare (per esempio il fermo amministrativo dell'auto).

Prima di sborsare cifre esorbitanti, il contribuente si chiede se la cartella sia effettivamente legittima e se, per caso, dopo tanti anni il Comune e l'agente di riscossione possano ancora pretendere il pagamento dell'Imu.

Vediamo allora quando si prescrive la cartella Imu e come difendersi in caso di cartelle illegittime.

Imu: quando va pagata

L'imposta municipale propria, che sostituisce la vecchia Ici, è dovuta in caso di possesso di immobili **[1]**, esclusa l'abitazione principale – a meno che essa non sia di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

L'Imu è dovuta annualmente e proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero.

Il contribuente deve effettuare il versamento dell'Imu per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti il 16 giugno e il 16 dicembre. Il contribuente può anche decidere di pagare l'Imu in unica soluzione entro il 16 giugno.

Imu abitazione principale

Come accennato, l'Imu non deve essere pagata per le **abitazioni principali non di lusso** (categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e per le loro pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.



Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Inoltre la legge prevede l'**esenzione Imu** per:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali **[2]**;
- c) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica."

Accertamento Imu: termini

La legge prevede che i Comuni procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito **avviso di accertamento** motivato.

È però previsto un termine di decadenza, decorso il quale il Comune non può più accertare e pretendere il pagamento dell'Imu. In particolare, gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio Imu devono essere notificati, a pena di decadenza, **entro il 31 dicembre del quinto anno successivo** a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie.



Ciò vuol dire che se, per esempio, il contribuente non ha pagato l'Imu del 2013, il Comune per non decadere dal diritto di riscuotere l'imposta, deve notificare l'avviso di accertamento entro il 31 dicembre del 2018. L'accertamento fuori termine (nell'esempio, a partire da gennaio 2019) è illegittimo e il relativo importo non è dovuto.

Accertamento Imu: cosa fare

Una volta ricevuto l'avviso di accertamento per Imu non pagata, il contribuente ha le seguenti strade:

- pagare entro 60 giorni dalla notifica, beneficiando della riduzione delle sanzioni;
- impugnare l'avviso di accertamento in Commissione Tributaria entro 60 giorni della notifica: tale scelta è consigliata quando l'avviso è illegittimo dal punto di vista formale (in quanto, per esempio non firmato) o sostanziale (perché per esempio riguarda un'abitazione principale esente o perché è stato notificato oltre il termine di cinque anni).
- non pagare nè fare ricorso: in quest'ultima ipotesi il Comune può procedere con la riscossione dell'imposta mediante cartella esattoriale o ingiunzione fiscale.

Imu non pagata: che succede

In caso di mancato pagamento dopo l'avviso di accertamento Imu, il Comune può affidare la riscossione del credito all'Agenzia delle Entrate Riscossione o ad una società privata. Queste ultime procedono con la notifica di una cartella esattoriale o di un'ingiunzione fiscale.

Anche la notifica della cartella/ingiunzione deve tuttavia avvenire entro un determinato termine, fissato dalla legge a pena di decadenza. In particolare, nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali, il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, **entro il 31 dicembre del terzo anno successivo** a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo [3].

L'accertamento diviene definitivo quando non viene impugnato dal contribuente entro il termine di sessanta giorni.

Supponiamo, per esempio, che il contribuente riceva un avviso di accertamento Imu 2012 in data 10 dicembre 2017. L'avviso diviene definitivo nei successivi 60 giorni (8



febbraio 2018). A partire dall'8 febbraio, decorre il termine di 3 anni entro i quali l'Agenzia delle Entrate Riscossione o altro concessionario possono notificare la cartella Imu. La cartella notificata oltre il 31 dicembre 2021 sarebbe dunque illegittima perché fuori termine.

Cartella Imu: prescrizione

Diverso dal termine di decadenza è il termine di prescrizione di un'imposta. Una volta notificata nei termini di legge la cartella di pagamento, il credito non resta esigibile all'infinito, ma entro un preciso arco temporale individuato dalla legge e decorso il quale il credito si estingue.

Nel caso dell'Imu e dei tributi locali in genere, il termine di prescrizione è **quinquennale [4]**. Ciò vuol dire che, per esempio, se la cartella per Imu 2012 viene notificata nel 2015, il termine di prescrizione matura nel 2020.

La prescrizione dell'Imu resta quinquennale anche dopo la notifica della cartella, anche quando questa non sia stata impugnata. La mancata impugnazione della cartella nel termine di sessanta giorni produce soltanto l'effetto sostanziale della irretrattabilità del credito, ma non anche la cosiddetta "conversione" del termine di prescrizione breve eventualmente previsto in quello ordinario decennale.

Di conseguenza, se il contribuente non riceve successivamente altri atti interruttivi della prescrizione (per esempio solleciti di pagamento, intimazioni, preavvisi di fermo amministrativo ecc.), l'Imu si estingue dopo 5 anni.

Intimazione cartella Imu prescritta

Se il contribuente riceve un'intimazione di pagamento fondata su una cartella Imu notificata più di cinque anni prima, deve contestarla con **ricorso in Commissione Tributaria** (entro 60 giorni). L'intimazione è infatti illegittima in quanto ha ad oggetto un credito ormai estinto.

Se l'intimazione ad adempiere è stata notificata trascorsi più di cinque anni dalla notifica della cartella esattoriale, il giudice deve applicare il termine prescrizione più breve (quello quinquennale) previsto per il debito tributario sottostante la cartella di pagamento, e mai fare riferimento all'istituto della prescrizione ordinaria se manca un accertamento giudiziale definitivo.

Cartella Imu: quando si prescrive in dieci anni



L'unico caso in cui la cartella Imu è soggetta a prescrizione decennale è quella in cui via sia stata impugnazione e la sentenza abbia confermato definitivamente l'imposta dovuta. In tale ipotesi, la pretesa fiscale del Comune non si basa più sulla cartella (atto amministrativo) ma sulla sentenza che, se non appellata, diviene definitiva con credito soggetto a prescrizione decennale.

Note:

[1] I soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

[2] Alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

[3] Art. 1, c. 163, L. n. 296/2006.

[4] Cass. sentt. n. 4283/2010 e n. 28576/2017.