

Saldo IMU 2013 - VERSAMENTO entro il 16.12.2013

Entro il 16.12.2013 dovrà essere pagata la seconda rata dell'IMU per il 2013, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Nel corso dell'anno varie disposizioni sono intervenute a regolamentare in modo diversificato alcune fattispecie immobiliari, quali l'abitazione principale, i fabbricati rurali e gli immobili merce.

In particolare, hanno inciso sull'originaria normativa IMU (D.L. 201/2011, conv. in Legge 241/2011), sia il D.L. 102/2013 (conv. in Legge 124/2013), che il recentissimo DL 30.11.2013 n. 133, la cui conversione in Legge dovrebbe avvenire entro il mese di gennaio 2014 (il che impone di ricordare che le regole che incidono sul saldo 2013 sono in vigore ma passibili di modifiche in sede di conversione, cosa che purtroppo non stupirebbe, visto l'attuale stato di confusione normativa e di disattenzione verso i diritti del contribuente).

Rinviamo, a completamento dell'informativa alla nostra circolare n. 17 dell'11 giugno 2013.

ALIQUOTE E DETRAZIONI PER IL 2013

In conseguenza del differimento (art. 8 del DL 102/2013) dal 30.9.2013 al 30.11.2013 del termine di approvazione del bilancio di previsione 2013 degli enti locali, il termine del 30 novembre coincide anche con quello entro cui i Comuni devono approvare le aliquote e le detrazioni, nonché i regolamenti, ai fini IMU.

La Legge n.124/2013 di conversione del DL 102/2013 ha stabilito che, per l'anno 2013, le delibere ed i regolamenti IMU diventano efficaci dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun Comune.

La pubblicazione deve avvenire entro il 9.12.2013 e deve recare l'indicazione della data di pubblicazione stessa (in caso di mancata pubblicazione entro detto termine, si applicano gli atti adottati per l'anno 2012).

E' evidente che il differimento al 9.12.2013 del termine di pubblicazione permetterà di avere pochi giorni a disposizione per reperire la delibera definitiva IMU dai singoli siti degli enti locali, esaminare le aliquote, le detrazioni ed i regolamenti dell'imposta municipale propria.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

In generale, presupposto dell'IMU è il possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze ed i fabbricati rurali (sia ad uso abitativo che strumentali all'esercizio dell'attività agricola) che sono direttamente soggetti all'IMU, in modo autonomo rispetto ai terreni agricoli a cui servono.

A rilevare è quindi il possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- sono assoggettati alla nuova imposta tutti i suddetti immobili, a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale;
- sono compresi, quindi, anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di godimento su immobile altrui:
 - usufrutto;
 - uso;
 - abitazione;
 - enfiteusi;
 - superficie;
- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il coniuge assegnatario della ex casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà.

Contitolarità del diritto reale

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

ESENZIONI

Talune tipologie di immobili, in ragione delle loro caratteristiche oggettive, sono esentate dal pagamento dell'IMU.

In particolare, sono esenti dall'IMU:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali *ex art. 5-bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984;
- gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto; in caso di attività "mista", l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco predisposto dall'ISTAT; ai fini dell'esenzione, è stato chiarito che è sufficiente che il fabbricato rurale sia ubicato nel territorio del Comune

ricompreso in tale elenco, indipendentemente dalla circostanza che il Comune sia parzialmente montano;

- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, di valore complessivo non superiore a 6.000,00 euro;
- i fabbricati, ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici). Con riferimento all'IMU, sono previste agevolazioni per i fabbricati ubicati nei Comuni abruzzesi (sisma del 6.4.2009) e nei Comuni emiliani-lombardi-veneti (sisma del 20 e 29.5.2012).

In particolare:

Abruzzo: l'IMU non è dovuta sui fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6.4.2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla loro definitiva ricostruzione e agibilità (art. 4 co. 5-*octies* del DL 16/2012, conv. L. 44/2012, che ha modificato l'art. 6 del DL 39/2009, conv. L. 77/2009).

Emilia-Lombardia-Veneto: i fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma del 20 e 29.5.2012, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti dall'IMU a decorrere dall'anno 2012 e fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31.12.2014 (art. 8 co. 3 del DL 74/2012 conv. in L. 122/2012).

Esenzioni deliberate dai Comuni

Il Comune può deliberare agevolazioni sull'imposta, sino alla totale esenzione:

- per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi;
- in favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (cfr. Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012).

Inoltre, in materia di tributi locali, gli enti impositori possono disporre riduzioni d'imposta o esenzioni in favore delle ONLUS.

IMMOBILI "MERCE" INVENDUTI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE

L'art. 2 del DL 102/2013 (conv. L. 124/2013), ai co. 1 e 2 lett. a), contiene disposizioni che prevedono l'esclusione dall'IMU, a decorrere dal 1 luglio 2013, per gli immobili merce invenduti delle imprese immobiliari di costruzione.

Si tratta dei "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita".

La norma dispone che *"Per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per il medesimo anno l'imposta municipale resta dovuta fino al 30 giugno.*

2. All'articolo 13 del predetto decreto-legge n.201 del 2011 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il co.9-bis è sostituito dal seguente: "9-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati".

Condizioni per beneficiare dell'agevolazione

L'esclusione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2013 e l'esenzione dal 2014 riguarda quindi i fabbricati posti in vendita dall'impresa che li ha costruiti, a condizione che il fabbricato:

- mantenga la sua destinazione di bene in vendita;

- non risulti locato.

Nel caso in cui manchi anche solo una di tali due condizioni, il fabbricato risulterà soggetto a IMU.

Eventuale conguaglio della prima rata d'acconto 2013 per gli immobili merce

E' opportuno precisare la norma prevede che la prima rata (acconto) IMU per l'anno 2013 risulta dovuta. Conseguentemente, le imprese di costruzione erano tenute a versare l'imposta entro lo scorso 17.6.2013.

Quindi, nel caso in cui l'impresa di costruzione avesse liquidato l'acconto 2013 sui fabbricati invenduti assumendo l'aliquota in vigore nel 2012 ed il Comune, per il 2013, abbia deliberato un'aliquota maggiore (entro il 30.11.2013), dovrebbe restare comunque dovuta l'eventuale differenza di imposta. Tale differenza, tuttavia, riguarderà il solo acconto, e quindi il 50% del tributo dovuto per l'anno 2013, non essendo più dovuta la seconda rata. Per il versamento dell'eventuale conguaglio sull'acconto 2013, dovrebbe valere la scadenza del saldo (16.12.2013).

Obbligo di presentazione della dichiarazione IMU

Per poter usufruire dell'esclusione dall'IMU oltre che dell'esenzione a partire dal 2014 per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione, il co. 5-*bis* dello stesso articolo, introdotto in sede di conversione, stabilisce che debba essere presentata un'apposita dichiarazione, a pena di decadenza dal beneficio stesso: si dovrebbe trattare della dichiarazione IMU, appositamente integrata, da presentare entro il 30/6/2014, anche se è opportuna una verifica presso l'ufficio tributi del comune di ubicazione degli immobili merce.

SALDO IMU 2013 - ABOLIZIONE "PARZIALE" O "TOTALE" DAL PAGAMENTO DELLA SECONDA RATA IMU 2013

L'art. 1 del DL 30.11.2013 n.133 stabilisce che, per il solo anno 2013, la seconda rata dell'IMU non è dovuta per i seguenti immobili:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati "di lusso", che sono quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 616/77 (es. ATER);
- l'ex casa coniugale assegnata al coniuge in seguito ad un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, 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 di carriera prefettizia;
- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola;
- i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, c.3-bis del DL 557/93 (conv. L. 133/94), individuate quali *"costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art.2135 del codice civile e in particolare destinate:*
 - a) *alla protezione delle piante;*
 - b) *alla conservazione dei prodotti agricoli;*

- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
 - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n.96;
 - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
 - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
 - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
 - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art.1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;**
 - l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.
- 3-ter Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A."

Potranno beneficiare dell'abolizione della seconda rata IMU anche gli immobili assimilati, con delibera Comunale, all'abitazione principale, quali:

- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata;
- l'unità immobiliare e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/ 8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.

Terreni agricoli e fabbricati rurali abitativi esclusi dal beneficio

Rispetto all'art.1 c.1 del D.L. 102/2013 (conv. in L.124/2013), che aveva eliminato la prima rata dell'IMU 2013 per alcune tipologie di immobili, non sono più contemplati dal D.L. 133/2013:

- i terreni agricoli posseduti da altri soggetti che non siano coltivatori diretti o IAP;
- i fabbricati rurali ad uso abitativo (eccetto quelli adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare della norma agevolativa e, si ritiene, i fabbricati abitativi di cui all'art.9 c.3-bis del D.L.557/93 ricadono nella disciplina dei fabbricati strumentali).

Per i predetti immobili dovrebbe essere versata la seconda rata dell'IMU per l'anno 2013 entro i termini ordinari del 16.12.2013, calcolandola sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2013.

In attesa di una conferma ufficiale, considerato che l'abolizione della prima rata 2013, ad opera del D.L. 102/2013, riguardava anche tali tipologie di immobili si ritiene che, in base ad un'interpretazione letterale e logico/sistematica della norma, per il primo semestre 2013 l'imposta non sia in ogni caso dovuta.

Abolizione totale o parziale del saldo IMU 2013 a seconda dei Comuni

Tutte le categorie di immobili contemplate dal citato c.1 (compresi quelli assimilati dai Comuni all'abitazione principale) potranno beneficiare dell'abolizione, totale oppure parziale, della seconda rata dell'IMU 2013.

L'abolizione parziale e non totale, frutto di una contorsione mentale tipica del nostro attuale legislatore, può nascere infatti dal successivo c.5 dell'art.1 del DL 133/2013, che dispone testualmente: "L'eventuale differenza tra l'ammontare dell'imposta municipale propria risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione per ciascuna tipologia di immobile di cui al co. 1 deliberate o confermate dal comune per l'anno 2013 e, se inferiore, quello

risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile di cui al medesimo c.1 è versata dal contribuente, in misura pari al 40 per cento, entro il 16 gennaio 2014".

Ne consegue che, nel caso in cui i Comuni abbiano deliberato per l'anno 2013 delle aliquote superiori a quella di base stabilita dalla norma (l'aliquota di base per la generalità degli immobili è pari allo 0,76% ai sensi dell'art. 13 c.6 del D.L.201/2011, conv. in L.241/2011, mentre quella prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze è pari allo 0,4% ai sensi del successivo c.7) tutti coloro che rientrano nella disposizione contenuta nel c.1 dell'art.1 del D.L.133/2013 dovranno versare il 40% della differenza entro il 16.1.2014.

Non dovranno invece versare nulla entro il 16.1.2014 e beneficeranno quindi della totale abolizione della seconda rata dell'IMU 2013 i possessori dei sopraelencati fabbricati (abitazioni principali, ex casa coniugale, ecc.) siti in Comuni che hanno mantenuto l'aliquota e la detrazione di base, in relazione a ciascuna tipologia di immobile.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Ai fini dell'IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata e, quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Di seguito si riassumono le modalità di determinazione della base imponibile con riferimento alle principali tipologie di immobili.

Fabbricati provvisti di rendita

Ai sensi dell'art. 13 c.4 del DL 201/2011, conv. in L. 214/2011, per i fabbricati iscritti in Catasto e forniti di rendita catastale, la base imponibile per l'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore, secondo la seguente formula:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RC = Rendita catastale

M = Coefficiente moltiplicatore

Dal 2013, ai fini dell'IMU, la misura dei coefficienti moltiplicatori è definita come segue (art.13 c.4 del DL 201/2011):

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5. Tale moltiplicatore, per il periodo d'imposta 2012, era pari a 60;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Aree fabbricabili

In materia di determinazione della base imponibile cui applicare l'IMU, l'art.13 c.3 del DL 201/2011, richiama espressamente l'applicabilità dell'art. 5 c.5 del D.Lgs.504/92.

Pertanto, per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato con riferimento ai seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Per l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili in relazione al 2013, rileva quindi a titolo di base imponibile il valore venale delle aree alla data dell'1.1.2013.

Terreni agricoli

Ai sensi dell'art. 13 c.5 del DL 201/2011, per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 c.51 della L.23.12.96 n.662), per il coefficiente moltiplicatore.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times M$$

dove:

VC = Valore catastale

RD = Reddito dominicale

M = Coefficiente moltiplicatore

Il coefficiente moltiplicatore è pari a (art.13 c.5 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011, come modificato ed integrato dall'art. 4 co. 5 lett. c) del DL 16/2012, conv. L. 44/2012):

- 110, per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti da un coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola;
- 135 per i terreni agricoli posseduti da altri soggetti.

Valore degli immobili ai fini dell'IMU			
Tipologie immobili	Categoria	Descrizione	Base imponibile IMU
Terreni		Posseduti da coltivatori diretti o IAP iscritti alla previdenza agricola	$110 \times RD \times 125/100 = RD \times 137,5$
		Posseduti da altri soggetti	$135 \times RD \times 125/100 = RD \times 168,75$
Fabbricati	C/1	Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (D) per il 2012	$60 \times RC \times 105/100 = RC \times 63$
	D (escluso D/5)	Immobili a destinazione speciale (D) Dall'1.1.2013	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$
	A/10 e D/5	Uffici e studi privati (A/10) Banche/assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$

B, C/3, C/4, C/5	Residenze collettive (B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati per esercizi sportivi- es.palestre-(C/4) Stabilimenti balneari (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
A (escluso A/10) C/2, C/6, C/7	Immobili abitativi (A, escluso A/10) Cantine, depositi (C/2) Autorimesse/posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$

Dove:

RD = reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio

ALIQUOTA "ORDINARIA"

L'aliquota IMU di base ("ordinaria") è pari allo 0,76%.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,46%;
- un massimo dell'1,06%.

Per alcune tipologie di immobili, i Comuni possono deliberare aliquote ridotte rispetto a quella di base.

Nello specifico, è possibile ridurre l'aliquota IMU di base fino allo 0,4% in relazione ad una o più delle seguenti tipologie immobiliari:

- immobili non produttivi di reddito fondiario a norma dell'art. 43 del TUIR; si tratta:
 - degli immobili (in prevalenza fabbricati) utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale);
 - degli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, siano essi immobili strumentali, merce o patrimoniali;
- immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
- immobili locati o affittati.

Aliquota ridotta per i fabbricati rurali ad uso strumentale

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola, come sopra analiticamente declinati, è prevista l'applicazione di un'aliquota ridotta dello 0,2%. I Comuni possono ridurre ulteriormente tale aliquota fino allo 0,1%.

In conseguenza delle novità introdotte dal DL 133/2013, per tali immobili non dovrà essere versato il saldo IMU per l'anno 2013.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

In relazione all'abitazione principale e alle relative pertinenze, è prevista l'applicazione di:

- un'aliquota IMU ridotta;
- una detrazione dall'imposta lorda.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo 0,4%. I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- un massimo dello 0,6%.

Si ricorda che per fruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze (aliquota ridotta e detrazione):

- il possessore dell'immobile deve dimorarvi e risiedervi anagraficamente assieme al proprio nucleo familiare;
- l'immobile deve essere costituito da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto.

In relazione al versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2013 dobbiamo distinguere:

- abitazione principale e relative pertinenze classificata in categorie diverse da quelle previste per gli immobili "di lusso";
- abitazione principale e relative pertinenze, classificata in categoria catastale A/1, A/8, A/9.

Per le prime, come si è detto, entro il 16.1.2014 dovrà essere versato il 40% della differenza tra l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione deliberate o confermate dal comune per l'anno 2013 e, se inferiore, quello risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base.

Per le seconde dovrà essere versata la seconda rata IMU entro il 16.12.2013, a conguaglio e a saldo per l'intero anno 2013.

Assimilazioni all'abitazione principale deliberate dai Comuni

I Comuni possono assimilare, ai fini dell'IMU, all'abitazione principale:

- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata;
- l'unità immobiliare e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/ 8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale.

In relazione al versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2013 dobbiamo distinguere:

- le unità immobiliari che non sono state equiparate all'abitazione principale: il versamento dovrà avvenire entro il 16.12.2013, a saldo e a conguaglio;
- le unità immobiliari che sono state equiparate all'abitazione principale: entro il 16.1.2014 dovrà essere versato il 40% della differenza tra l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione deliberate o confermate dal Comune per l'anno 2013 e, se inferiore, quello risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base.

Detrazione dall'imposta lorda

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200,00 euro.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Quindi i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta azzerando, pertanto, quanto dovuto a titolo di IMU.

Maggiorazione parametrata al numero di figli conviventi

Per gli anni 2012 e 2013, la suddetta detrazione di 200,00 euro è maggiorata di un importo pari a 50,00 euro per ciascun figlio del soggetto passivo (a prescindere dal fatto che sia fiscalmente a carico) che rispetti le seguenti condizioni:

- abbia un'età non superiore ai 26 anni;
- dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

L'importo complessivo della maggiorazione, considerato al netto della detrazione di base (200,00 euro), non può comunque superare un ammontare massimo di 400,00 euro (corrispondenti quindi ad un massimo di 8 figli).

Al fine del calcolo del saldo IMU per l'anno 2013, per quanto concerne le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 non vi sono dubbi che oltre alla detrazione spetti anche la maggiorazione per i figli in questione.

Per quanto concerne, invece, le altre abitazioni principali, nonostante l'art. 1 c.5 del DL 133/2013 contempli la sola "detrazione di base" e non anche specificatamente la maggiorazione per figli, si ritiene che per determinare la differenza sulla quale dovrà essere versato il 40% dell'imposta entro il prossimo 16.1.2014, debba anche essere contemplata anche tale maggiorazione.

Infatti, non si evincono ragioni per cui la maggiorazione, prevista dall'art. 13 co. 10 del DL 201/2011, non dovrebbe essere considerata.

Pertinenze dell'abitazione principale

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito);
- C/6 (autorimesse e posti auto);
- C/7 (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta (che sarebbero iscritte come C/2) accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non beneficiano di alcun beneficio.

LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

Versamento a conguaglio di quanto dovuto per l'anno 2013

In molti casi, in sede di versamento del saldo IMU 2013, sarà necessario pagare il conguaglio dell'imposta dovuta per l'anno 2013.

Si ricorda, infatti, che l'art.10 del DL 8.4.2013 n.35, come modificato, in sede di conversione, dalla L. 6.6.2013 n.64, ha stabilito che:

- il versamento della prima rata dell'IMU dovuta per il 2013 doveva essere eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2012;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni hanno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, entro il 16.12.2013, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Versamento distinto della quota erariale e della quota comunale

L'art. 13 c.11 del DL 201/2011 ha disposto che era riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota di base (0,76%) alla base imponibile di tutti gli immobili, con alcune eccezioni (le abitazioni principali e le relative pertinenze, i fabbricati rurali a uso strumentale, gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio, gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali dai soci assegnatari, nonché per gli alloggi assegnati dagli IACP).

Quota erariale per gli anni 2013 e 2014

L'art. 1 c.380 della L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per l'anno 2013) ha stabilito che, per gli anni 2013 e 2014:

- è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato;
- rimane riservato allo Stato il gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota dello 0,76%. Si tratta del gettito derivante, ad esempio, da capannoni e opifici;
- i Comuni possono aumentare sino allo 0,3% l'aliquota base degli immobili ad uso produttivo del gruppo catastale "D" ed il maggiore gettito è destinato all'ente locale.

Quindi, in sede di versamento del saldo IMU 2013, la quota statale e la quota destinata ai Comuni dovrà essere distinta soltanto per gli immobili classificati nel gruppo catastale "D".

TERMINI DI VERSAMENTO PER L'ANNO 2013

L'imposta dovuta al Comune per l'anno 2013 può essere versata, a scelta del contribuente:

- in due rate di pari importo, in scadenza, rispettivamente:
 - la prima, il 17.6.2013 (il 16 era domenica);
 - la seconda, il 16.12.2013;
- in un'unica soluzione, entro la data del 17.6.2013.

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati utilizzando il modello F24, oppure, in alternativa, dall'1.12.2012 può essere utilizzato il bollettino postale approvato con il DM 23.11.2012.

Versamento mediante il modello F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni. I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche (F24 "online") e non possono quindi avvalersi del modello F24 cartaceo.

Il versamento dell'IMU può essere eseguito anche con il modello "F24 Semplificato".

Nel modello F24, approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 53906, i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

L'utilizzo di tale modello è obbligatorio a partire dall'1.6.2013.

Come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati:

- nello spazio "codice ente/codice comune", il codice catastale del Comune – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono ubicati i beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) (Ad esempio, Milano: F205; Roma: H501);
- nella casella "Ravv.", un segno di barratura se il pagamento è effettuato nell'ambito di un ravvedimento operoso, ex art. 13 del DLgs. 472/97, applicabile anche rispetto ai tributi locali in virtù dell'art. 16 del DLgs. 473/97. In tal caso, come precisato dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta, avendo cura di perfezionare il ravvedimento con distinto riferimento, rispettivamente, alla quota spettante allo Stato (nel caso sia ancora dovuta) e quella spettante al Comune; come si desume dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF, § 10.1, infatti, ogni quota di imposta (erariale e comunale) deve essere maggiorata dei relativi interessi e sanzioni;
- nella casella "Immob. variati", un segno di barratura se sono intervenute modifiche per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nella casella "Acc.", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata o seconda di acconto dell'IMU;
- nella casella "Saldo", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce al saldo dell'IMU;
- nello spazio "Numero immobili", il numero dei beni immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nello spazio "codice tributo", il codice tributo, opportunamente scelto tra quelli istituiti dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in funzione della tipologia immobiliare di riferimento e del destinatario (Stato o Comune) del versamento;
- nello spazio "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (ad esempio "2013" per il versamento del saldo in scadenza il 16.12.2013). Qualora sia stata barrata la casella "Ravv.", occorre indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;
- nello spazio "Importi a debito versati", l'importo a debito dovuto. Nel caso di detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze occorre indicare l'imposta al netto della stessa, il cui importo deve essere evidenziato nell'apposito spazio contraddistinto con la dicitura "detrazione".

Codici tributo per il versamento dell'IMU

Con la ris. 12.4.2012 n. 35, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo per consentire il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute a titolo di IMU.

Si riportano di seguito i codici che potranno essere utilizzati per il versamento del saldo IMU 2013 entro il 16.12.2013 e per l'eventuale versamento del 40% dell'eccedenza di cui si è detto entro il 16.1.2014.

Codice tributo	Descrizione
3912	IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3913	IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE

Come chiarito dalla ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33, il codice tributo "3913" continua ad essere utilizzato in relazione ai fabbricati rurali ad uso strumentale diversi da quelli classificati nel gruppo catastale "D".

Codici tributo per il versamento dell'IMU relativa agli immobili del gruppo catastale "D"

A seguito delle novità apportate dalla L. 24.12.2012 n. 228, la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti nuovi codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'IMU per gli immobili a uso produttivo, classificati nel gruppo catastale "D":

- "3925", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
- "3930", denominato "IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

Versamento mediante bollettino postale

Con il DM 23.11.2012, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello di bollettino di conto corrente postale per il versamento dell'IMU.

Il bollettino è utilizzabile dall'1.12.2012, in aggiunta al modello F24, per tutte le tipologie di versamento riguardanti l'IMU e quindi può essere utilizzato anche per il versamento del saldo in scadenza il 16.12.2013.

Esempio di calcolo e compilazione - Immobile del gruppo catastale "D"

Si ipotizzi un capannone classificato nella categoria catastale D/7, sito in VFC, posseduto per il 100% per l'intero anno 2013.

Rendita catastale da rivalutare: 10.000,00 euro

L'imposta dovuta per l'anno 2013 è versata in due rate.

La prima rata (entro il 17.6.2013) in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno 2012, la seconda rata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Anche in questo caso, il Comune di VFC ha deliberato per tali fattispecie l'aliquota del 10,6 per mille sia per l'anno 2012 che per l'anno 2013.

Dall'1.1.2013 il coefficiente per la determinazione della base imponibile degli immobili del gruppo D (eccetto D/5) è pari a 65.

Base imponibile IMU 2013: 10.000,00 euro × 1,05 × 65 = 682.500,00 euro

IMU dovuta per l'anno 2013: 682.500,00 euro × 0,0106 = 7.234,5 euro

IMU versata per la prima rata 2013: 3.617,25 euro che arrotondato diventa 3.617,00 euro;

IMU da versare entro il 16.12.2013: 3618,00 euro da suddividere nel modo che segue:

- quota statale: 2.594,00 euro (il 50% dell'IMU annuale calcolata con l'aliquota dello 0,76%);

