



Circolare informativa per la clientela  
n. 16/2013 del 23 maggio 2013

## IMU NOVITÀ e ACCONTO 2013

In questa Circolare

- 1. Novità della Legge di stabilità 2013**
- 2. Novità del D.L. 35/2013**
- 3. Altri chiarimenti ministeriali del 2013**
- 4. Versamento di giugno 2013 e riflessi delle novità Imu**
- 5. Sospensione del versamento dell'acconto Imu per «prima casa» e immobili rurali (D.L. 54/2013)**
- 6. Ravvedimento operoso dei tardivi od omessi versamenti**

La disciplina dell'Imu – imposta municipale unica, introdotta in via sperimentale fin dal 2012 ad opera del D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011, ha subito alcune importanti modifiche, in via normativa e per effetto anche di alcuni chiarimenti di prassi, in questo primo scorcio d'anno.

## 1. NOVITÀ della LEGGE di STABILITÀ 2013

La Legge di stabilità 2013 (L. 228/2012) ha disposto che, dal corrente anno, l'Imu è un tributo municipale non solo di nome, ma anche di fatto: il **gettito** dell'imposta affluirà, infatti, ai **Comuni**, salvo per quanto concerne gli «*immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D*», il cui tributo di competenza andrà versato **esclusivamente allo Stato**: anche per detti fabbricati, peraltro, è contemplata la possibilità di un afflusso di risorse all'ente locale, ma solo nel caso in cui sia prevista con apposita delibera una **maggiorazione** (comunque non superiore allo **0,3%**) dell'aliquota standard dello **0,76%**, che finirà comunque alle casse statali, con evidente svantaggio per i possessori di detti fabbricati, posto che i Sindaci potranno **solo incrementare** l'aliquota nazionale unica, mentre in precedenza potevano anche ridurla.

**Sparisce**, invece, la **riserva statale del 50%** dell'imposta, finora gravante sul gettito degli immobili diversi dall'abitazione principale.

Viene in tal modo risolto il cervellotico calcolo cui i contribuenti sono stati costretti per il 2012, anno di prima applicazione del tributo, il quale ha comportato, in occasione dell'acconto di giugno, la **spaccatura del tributo dovuto** (salvo che per l'abitazione principale) in due parti uguali, pari allo 0,38% ciascuna, destinate l'una allo Stato e l'altra al Comune di ubicazione degli immobili posseduti e, successivamente, a dicembre, un conguaglio a saldo, con la difficoltà di gestire le differenze di aliquota rispetto a quella standard, fermo restando lo 0,38% annuo comunque dovuto all'Erario.

GETTITO IMU dal 2013	
Al Comune	Allo Stato <sup>(*)</sup>
Tutti i terreni e i fabbricati, esclusi quelli di categoria catastale «D»	Fabbricati di categoria catastale «D» a uso produttivo
<small>(*) Con possibilità per il Comune di una compartecipazione, se viene deliberata in ambito locale una maggiorazione (fino allo 0,3%) dell'aliquota standard pari allo 0,76% dettata dalla normativa nazionale.</small>	

A livello operativo, resta tuttavia non pienamente chiaro il significato da attribuire alla citata **formulazione di legge**, nel senso che non è ancora stato precisato cosa debba intendersi per «*immobili ad uso produttivo*» di categoria catastale «D» e, quindi, quale sia lesatto **ambito oggettivo** di estensione della nuova disposizione.

L'interpretazione al momento maggioritaria è quella secondo la quale la locuzione «*ad uso produttivo*» sia da intendersi come un **rafforzativo** dell'esclusivo riferimento della norma ai cd. **immobili d'impresa** (quelli, appunto, accatastati nella categoria «D»), cosicché in tale classificazione andrebbero ricompresi opifici e capannoni, ma pure alberghi e fabbricati produttivi in agricoltura, **indipendentemente dalla natura del proprietario**: andrebbero così assoggettati a tale regolamentazione, ad esempio, anche i capannoni di proprietà di un soggetto non imprenditore, **affittati o meno a un'impresa**.

Non manca, tuttavia, un filone di pensiero che ritiene che si sia, invece, in presenza di una **specificazione**, la quale vale ad assoggettare alla peculiare disciplina **solo i fabbricati effettivamente impiegati in un'attività industriale o commerciale**: potrebbero sfuggire in tal modo al campo di applicazione della previsione in esame, ad esempio, gli opifici in cui è stata interrotta l'attività (ovviamente, solo in relazione ai mesi in cui tale inattività si è protratta).

In accoglimento di tale orientamento sarebbero **esclusi** dalla nuova disposizione i fabbricati di **categoria D/8** («*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*»), ossia quelli utilizzati per esigenze di attività commerciali.

Abbracciare l'una piuttosto che l'altra visione non è privo di effetti pratici: come anticipato, infatti, con riguardo ai fabbricati in parola, l'**unico intervento** da parte comunale può essere l'applicazione di una **maggiorazione dell'aliquota di base**, fino al 3 per mille (portando così il carico Imu a un massimo del 10,6 per mille della base imponibile).

In non pochi casi, quindi, gli interessati vedranno **aumentare** considerevolmente il **peso del tributo** rispetto alla situazione del 2012, quando per (fra gli altri) gli immobili delle imprese era ammessa la possibilità per i Comuni di **ridurre l'aliquota** di tassazione fino al 4 per mille.

Ciò anche considerando che, nel 2013, in molte municipalità, proprio per la **perdita di gettito** standard da tali edifici, potrebbe esservi la tentazione di applicare la maggiorazione nella misura massima prevista, specie se i conti sono in difficoltà e se magazzini, capannoni e simili costituiscono una quota ingente del patrimonio immobiliare locale.

## 2. NOVITÀ del D.L. 35/2013

Il recente D.L. 35/2013 è, a sua volta, intervenuto in tema di Imu, tenendo conto, in particolare, dei **problemi pratici dei Comuni**, alle prese, fra le altre, con le incertezze normative di cui sopra, fondamentali per **individuare il corretto gettito tributario** da stimare nell'ambito dei bilanci di previsione 2013: sono così stati variati i termini di invio e di pubblicazione delle delibere e di presentazione delle dichiarazioni da parte dei contribuenti.

Per quanto concerne la **pubblicazione delle delibere**, il D.L. 201/2011, nella sua formulazione precedente, stabiliva che, a partire dal 2013, le determinazioni comunali in tema di aliquote e detrazioni Imu potessero **retroagire al 1° gennaio** dell'anno di assunzione solo se fossero state inviate al Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 23 aprile e accolte sul relativo sito web entro il successivo 30 aprile (altrimenti l'applicazione delle nuove misure per il 2013, in particolare, sarebbe stata rimandata al 2014): il termine è stato ora spostato al **16 maggio**, scadenza entro la quale le delibere devono essere **pubblicate sul sito del Mef**. Perché ciò possa avvenire, il Comune deve effettuare la comunicazione entro il **9 maggio** precedente.

Di più: la delibera pubblicata entro il 16 maggio permette di applicare le nuove aliquote **già con l'acconto** del corrente anno, mentre, se si fallisce tale scadenza, ma si provvede **entro il 16 novembre** (e, a tal fine, è fatto obbligo al Comune di effettuare l'invio delle delibere al Ministero entro il **9 novembre** precedente), le nuove aliquote potranno comunque essere valide quantomeno per il **saldo di dicembre**.

In tal caso, ai sensi dell'art. 10, co. 4, D.L. 35/2013, i contribuenti potranno calcolare e versare l'**acconto di giugno** nella misura del **50%** dell'Imu dovuta per l'anno precedente, applicando quindi **aliquote e detrazioni** di tale anno precedente. Il **conguaglio** sarà effettuato **a saldo, a dicembre, per differenza** fra il tributo dovuto per l'intero anno e quanto già pagato in acconto.

Se **non** si ha la **pubblicazione** delle delibere con le nuove misure **entro** il predetto termine del **16 novembre**, troveranno applicazione le misure risultanti dagli **atti pubblicati entro il 16 maggio**, ovvero, in **mancanza**, quelle dell'**anno precedente**.

La novità, peraltro, attiene unicamente alle **tempistiche di trasmissione e pubblicazione** delle deliberazioni e dei regolamenti Imu, ma **non impatta** sulle scadenze già note per l'**adozione** dei medesimi atti, che andrà comunque perfezionata entro la data prevista ai fini della deliberazione del bilancio di previsione: l'**approvazione** dei preventivi rimane dunque al momento fissata al **30 giugno**.

Si passa così da un termine primariamente studiato per andare incontro alle esigenze dei contribuenti (i quali potevano conoscere con **congruo anticipo** la misura dell'imposta cui parametrare l'acconto dovuto per l'anno) a un'**impostazione maggiormente attenta alle esigenze delle municipalità**, mentre i soggetti passivi possono avere **anche solo un mese di tempo** per **conoscere e applicare** le **nuove aliquote** dell'anno in sede di **acconto**.

La Circolare 30.4.2013, n. 1/DF ha precisato che la novità trova applicazione **dall'anno 2013**, anno dal quale, oltre alle delibere di approvazione delle aliquote e della detrazione, **anche i regolamenti Imu comunali** devono essere **inviati telematicamente** al Ministero; **non saranno presi in considerazione** gli invii eseguiti con **modalità diverse** da quella telematica (non avrà così valore, ad esempio, la trasmissione via Pec o per posta ordinaria), consistente nell'**inserimento del testo degli atti nel portale del federalismo fiscale** sul sito del Mef.

Deve peraltro notarsi che la legge di conversione del D.L. 35/2012 dovrebbe prevedere che sarà possibile **pagare come acconto Imu il 50%** di quanto dovuto in base alle aliquote comunali **fissate nel 2012**, senza dover verificare sul sito Internet delle Finanze la pubblicazione delle nuove aliquote, **semplificando** così l'operazione per i contribuenti.

Sotto il secondo aspetto, con riguardo alla **dichiarazione Imu**, la disciplina originaria stabiliva che essa andasse presentata nel termine di **90 giorni** da quando era **iniziato il possesso** o erano **variate le condizioni** di tassazione dell'immobile, con particolari disposizioni transitorie per quanto concerneva la **situazione ante 2012**.

Era, peraltro, evidente la difficoltà di ordine operativo che una simile prescrizione comportava (con, per la verità, un vantaggio per l'ente impositore tutto da dimostrare), dato che, ad esempio, il passaggio di un terreno da agricolo a edificabile (evento che impone la presentazione della dichiarazione) comportava per

l'interessato un **attento e continuo monitoraggio** della situazione dell'area, onde farsi trovare pronto a eventuali modifiche del piano regolatore, posto che, ai sensi dell'art. 36, co. 2, D.L. 223/2006, conv. con modif. dalla L. 248/2006, una superficie si considera fabbricabile se essa può essere utilizzata a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se non approvato dalla Regione e/o se mancano i relativi strumenti attuativi.

A seguito delle modifiche apportate dal D.L. 35/2013, **scompare l'obbligo dichiarativo «mobile»** (presentazione della dichiarazione Imu entro 90 giorni dalla data in cui si è verificata la variazione) e si introduce, come per la generalità delle altre dichiarazioni fiscali, un **termine fisso**: la denuncia delle modifiche rilevanti agli effetti dell'imposta andrà presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui tali variazioni si sono verificate. Così, ad esempio, per l'impresa che contabilizza nel 2013 costi incrementativi su immobili di categoria «D» non accatastati e distintamente contabilizzati, avrà tempo fino al 30.6.2014 per comunicarlo al Comune.

La **ratio** dell'innovazione va ricercata, secondo quanto disposto dalla Relazione illustrativa al decreto, nel fatto che si sarebbero rivelati **«insolubili» i problemi interpretativi** circa la natura (periodica o meno) della dichiarazione Imu, circostanza che riverberava i suoi effetti sui termini concessi ai contribuenti per il **ravvedimento operoso**.

La Circolare 30.4.2013, n. 1/DF ha chiarito che il **nuovo termine** di presentazione della dichiarazione Imu **torna applicabile anche per le variazioni dell'anno 2012**: ne discende che tutte le modifiche nella situazione di possesso degli immobili, che rendono obbligatoria la presentazione della dichiarazione, **intervenute nel corso dell'anno 2012**, impongono di presentare il modello entro il **30.6.2013**, con **implicita sanatoria** per coloro che non hanno provveduto nel termine di 90 giorni in precedenza vigente.

La stessa pronuncia ha, altresì, specificato che si ha **«riduzione della sanzione ad un decimo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni e cioè entro il 28 settembre 2013, termine che, cadendo di sabato, è prorogato al successivo 30 settembre 2013»**.

### 3. ALTRI CHIARIMENTI MINISTERIALI del 2013

Come si ricorderà, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la Circolare 18.5.2012, n. 3/DF, aveva ritenuto che fossero soggetti ad Imu **anche i terreni incolti**, che erano invece **esclusi dall'applicazione dell'Ici**.

In maniera complementare a tale interpretazione, l'Esecutivo, con risposta a un *question time* in data 21.12.2012, ha però chiarito che si ha **esclusione da Imu anche per i terreni montani incolti**, posto che le aree agricole situate in zone collinari o montane (da individuare nei Comuni elencati nella C.M. 14.6.1993, n. 9) sono oggettivamente esenti da Imu, senza che su ciò possa influire la mancata coltivazione.

Per essi, dunque, **non vale l'esclusione da Irpef**, prevista per gli immobili (ivi compresi i terreni) tenuti a disposizione: i terreni montani incolti, quindi, scontano l'imposta sui redditi nella misura ordinaria sul reddito dominicale, ridotto del 30%, ai sensi dell'art. 31, D.P.R. 917/1986.

Agli interrogativi di ordine generale già illustrati in tema di novero oggettivo degli immobili colpiti dalle novità della Legge di stabilità 2013, si aggiungono poi quelli specificamente riferiti ai **fabbricati strumentali all'attività agricola**, accatastati in **categoria D/10** e formalmente rientranti nella classificazione degli immobili produttivi: in relazione ad essi, tuttavia, rimane in vigore la previsione dell'art. 13, co. 8, D.L. 201/2011, in quanto non espressamente abrogata dalla Legge di stabilità 2013, a mente della quale l'**aliquota standard peculiare** da applicare è quella dello **0,2%**, **riducibile allo 0,1%** da parte del Comune ove sono ubicati i fabbricati.

Nel corso di Telefisco 2013 (con chiarimento successivamente ufficializzato con la C.M. 15.2.2013, n. 1/E), l'Agenzia delle Entrate ha così precisato che la **riserva allo Stato** del gettito Imu ad aliquota standard relativo agli immobili di categoria «D» si estende anche ai **fabbricati strumentali classificati in categoria D/10**, poiché essi sono qualificabili come *«fabbricati produttivi di categoria D»* ai sensi di legge: resta il **problema** degli edifici della specie che **non sono accatastati nella categoria «D»**, dato che il D.M. 26.7.2012 ne permette l'iscrizione anche in altra categoria, benché con l'**annotazione** che si tratta di fabbricati rurali.

Permangono, quindi, le incertezze già evidenziate, posto che, seguendo la tesi ministeriale, i fabbricati rurali strumentali iscritti nella categoria «D» vedrebbero il relativo gettito attribuito allo Stato, mentre per quelli in altro modo classificati (ad esempio C/2), sia pur con annotazione di ruralità, l'imposta andrebbe **esclusivamente ai Comuni**.

Lo stesso Dipartimento delle Finanze, con la Risoluzione 28.3.2013, n. 5/DF, ha successivamente confermato anche che, per gli immobili rurali strumentali di categoria «D», l'**aliquota standard** non è quella del 7,6 per mille, ma, ai sensi del tuttora vigente art. 13, co. 8, D.L. 201/2011, quella del 2 per mille, senza

peraltro facoltà dei Comuni di prevederne l'abbattimento alla metà (1 per mille), e fermo restando che il relativo **gettito affluisce interamente allo Stato**.

La soluzione espressa trova formalmente un appiglio nella soppressione dell'art. 13, co. 11, D.L. 201/2011, che stabiliva il divieto per i Comuni di deliberare riduzioni che potessero incidere sulla quota statale, con interpretazione in linea con quella che, similmente, impedisce alle municipalità di abbattere anche l'aliquota applicabile agli altri fabbricati di categoria «D».

Si conferma, in tal modo, una **disparità di trattamento** rispetto ai fabbricati rurali strumentali iscritti in altre categorie, unitamente all'annotazione di «fabbricati rurali strumentali», per i quali la **facoltà di dimezzamento di aliquota** è pienamente nei poteri delle municipalità.

Infine, con la C.M. 11.3.2013, n. 5/E è stato precisato che:

- tra gli **immobili non locati**, il cui **reddito** viene **assorbito dall'Imu** e non partecipa dunque alla formazione di quello complessivo (anche se gli stessi vanno comunque dichiarati nel Modello Unico) rientrano anche quelli in **comodato gratuito** e quelli destinati a **uso promiscuo del professionista**, nonché gli **immobili inagibili** e i **fabbricati di interesse storico-artistico non affittati**, anche se per queste ultime due tipologie l'Imu è ridotta alla metà. Per gli immobili di **società semplici**, la **sostituzione opera in capo ai soci persone fisiche** che non detengono la partecipazione in regime d'impresa;
- per quanto concerne i **terreni**, l'assoggettamento a Imu comporta **assorbimento** del relativo **reddito dominicale**, ma **non del reddito agrario**.

#### 4. VERSAMENTO di GIUGNO 2013 e RIFLESSI delle NOVITÀ IMU

L'acconto Imu 2013, in scadenza il 17.6.2013 (in quanto il 16.6.2013 cade di domenica), non prevede più eccezioni rispetto alla regola ordinaria, come stabilito invece, in via transitoria, per l'anno 2012 in relazione a «**prima casa**» e **relative pertinenze** (possibilità di versare il dovuto, oltre che in due, **anche in 3 rate**, di cui la prima entro il **18.6** e la seconda entro il **17.9.2012**), agli **immobili rurali strumentali** (acconto 2012 pari al **30% dell'imposta dovuta**, con **saldo** conteggiato **per differenza** fra il tributo totale dell'anno e quanto già versato in acconto) e agli **edifici rurali non ancora iscritti al Catasto fabbricati** (acconto di giugno 2012 non dovuto, con tutta l'imposta da corrispondere **in unica soluzione a saldo**).

Per gli interessati, l'acconto Imu 2013 andrà comunque rapportato al **50% dell'imposta dovuta**: anche a tale riguardo, diversamente da quanto valevole per l'anno passato, l'imposta dovuta per il 2013 non andrà (sempre) provvisoriamente computata adottando le **aliquote standard di legge** (senza tener conto delle eventuali maggiorazioni comunali).

Ai fini del corretto pagamento dell'acconto, il contribuente dovrà, infatti, procedere a **verifiche progressive**:

- se sul sito del Mef è stata **pubblicata, entro il 16.5.2013**, la delibera comunale con le **aliquote 2013**, è a tali misure che egli dovrà fare **riferimento**;
- **in mancanza** andrà verificato se sul sito del Mef è stata **pubblicata** almeno la delibera comunale con le **aliquote 2012**. In tal caso, dovranno essere **applicate** le aliquote comunali 2012;
- **in mancanza** di delibere comunali pubblicate per 2012 e 2013, l'acconto andrà versato sulla base delle **aliquote standard di legge**.

Il versamento dell'**acconto Imu 2013** potrà essere effettuato, **alternativamente**, mediante utilizzo del **Mod. F24** o con **bollettino postale**: questa seconda possibilità non è ammessa per i soggetti **titolari di partita Iva**, i quali devono infatti obbligatoriamente **trasmettere** il Mod. F24 **in forma telematica** (essenzialmente: mediante *home banking*, Fisconline o Entratel), mentre per gli **altri contribuenti** è possibile **anche** la presentazione della delega di pagamento in **formato cartaceo** presso **banche o uffici postali**.

Per chi compila il Mod. F24 valgono ancora, in linea di principio e **salvo diversa comunicazione** che dovesse nel frattempo essere diffusa dal Ministero, i **codici tributo** istituiti dalla R.M. 12.4.2012, n. 35/E e da esporre nella colonna «**Importi a debito versati**» della nuova «**Sezione Imu e altri tributi locali**» della delega di pagamento, così come modificata dal Provvedimento Agenzia delle Entrate 12.4.2012, ovvero:

- **3912**, denominato «Imu – imposta municipale propria su **abitazione principale e relative pertinenze** – articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – **COMUNE**» (non utilizzabile, però, per questo acconto, per effetto della sospensione – si veda il paragrafo successivo – salvo che per quanto concerne i cd. immobili di pregio);
- **3916**, denominato «Imu – imposta municipale propria per le **aree fabbricabili** – **COMUNE**»;
- **3918**, denominato «Imu – imposta municipale propria per gli **altri fabbricati** – **COMUNE**»;
- **3919**, denominato «Imu – imposta municipale propria per gli **altri fabbricati** – **STATO**».

Per effetto delle novità apportate dalla Legge di stabilità 2013, non sarà più necessaria (**salvo** per gli immobili **categoria «D»** per i quali le municipalità abbiano introdotto una **maggiorazione** dell'aliquota standard) la **spaccatura** dei codici tributo fra «Comune» e «Stato»: per tutti i terreni e i fabbricati, infatti,

l'acconto 2013 è dovuto esclusivamente al Comune, fatta eccezione per gli «*immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D*», ove la compresenza del versamento (e del doppio codice tributo da utilizzare) è possibile in caso di attivazione da parte del Comune, restando viceversa il relativo gettito di pertinenza esclusiva dello Stato.

Devono ritenersi **implicitamente abrogati** i seguenti codici tributo istituiti dai predetti provvedimenti:

- **3915**, denominato «Imu – imposta municipale propria per i **terreni – STATO**»;
- **3917**, denominato «Imu – imposta municipale propria per le **aree fabbricabili – STATO**».

In ogni caso, il campo «Codice ente/codice comune» deve contenere il **codice catastale** del Comune nel cui **territorio** sono **ubicati gli immobili**, mentre, per quanto concerne l'imputazione dei versamenti, andrà barrata la casella «**Acc.**», che per l'appunto si riferisce all'**acconto**; se, tuttavia, si intende procedere al pagamento in **unica soluzione**, per acconto e saldo, va barrata **anche** la casella «**Saldo**», sempre tenendo presente che nello spazio «Anno di riferimento» deve essere indicato l'**anno d'imposta cui si riferisce il pagamento**.

La casella «Numero immobili», infine, è quella ove va indicato **per quanti immobili si sta pagando** (massimo 3 cifre).

La R.M. 21.5.2013, n. 33/E ha, infine, istituito **nuovi codici tributo** per i versamenti riferiti a **fabbricati rurali strumentali** accatastati **D/10**, il cui gettito, come visto, andrà corrisposto allo Stato:

- **3925** (359E nel caso di compilazione del Mod. F24EP), denominato «**IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO**»;
- **3930** (360E nel caso di compilazione del Mod. F24EP), denominato «**IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE**».

Anche tali codici andranno esposti nella Sezione «Imu e altri tributi locali» del Mod. F24 e i codici 3925 e 359E potranno essere altresì utilizzati per l'Imu dovuta in relazione ai **fabbricati rurali strumentali** classificati nella categoria «D» (per gli edifici rurali diversamente accatastati andrà invece utilizzato il codice 3913 o 350E).

## 5. SOSPENSIONE del VERSAMENTO dell'ACCONTO IMU per «PRIMA CASA» e IMMOBILI RURALI (D.L. 54/2013)

**Non** tutti i soggetti passivi sono però tenuti al **pagamento dell'acconto** dell'imposta.

Il D.L. 21.5.2013, n. 54 ha disposto la **sospensione dei versamenti Imu di giugno** in relazione alla «**prima casa**» e ad altre **specifiche tipologie** di fabbricati e terreni: la sospensione ha natura **oggettiva**, in quanto dipende dall'immobile posseduto e non dal suo proprietario, con la conseguenza che sono **ininfluenti le caratteristiche soggettive** di quest'ultimo.

In particolare, **non** dovranno **pagare** l'acconto dell'imposta municipale unica:

- le **abitazioni principali** e relative **pertinenze**;
- le abitazioni degli **IACP** (Istituti autonomi per le case popolari) e degli **enti di edilizia residenziale pubblica**, comunque denominati, aventi le stesse **finalità degli IACP**;
- i fabbricati delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite dai soci assegnatari ad **abitazione principale**, unitamente alle relative **pertinenze**;
- i **terreni agricoli** e i **fabbricati rurali**.

Posto che il decreto legge non individua una diversa interpretazione, per **pertinenze** dell'abitazione principale devono intendersi quelle cui fa riferimento l'art. 13, co. 2, D.L. 201/2011, ovvero le unità immobiliari **a servizio della «prima casa»** ricadenti in una delle seguenti **categorie catastali**:

- **C/2** (cantina, soffitta o locale di sgombero);
- **C/6** (garage o posto auto);
- **C/7** (tettoia).

Può costituire pertinenza **una sola** unità immobiliare **per ciascuna delle categorie catastali** di cui sopra, tenendo altresì conto del fatto che **non** deve esistere **altro locale** con medesime caratteristiche tipologiche già **censito unitamente all'abitazione** come vano accessorio di quest'ultima: ne discende che, ad esempio, in presenza di due autorimesse di proprietà del medesimo contribuente, una non dovrà pagare la rata Imu di giugno e l'altra sì.

Saranno, invece, normalmente tenuti al **pagamento di giugno** i soggetti passivi in possesso di **altri immobili**, ivi compresi quelli che, pur se adibiti ad **abitazione principale**, appartengono alle categorie catastali **A/1** (abitazioni signorili), **A/8** (ville) e **A/9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici): si tratta dei cd. **fabbricati di maggior pregio**, per i quali, come già avveniva in ambito Ici a partire dal 2008, viene disposto un trattamento a parte nell'ambito delle prime case; allo stesso modo, **non** vi sono **dilazioni** di pagamento previste per i proprietari di **terreni edificabili**.

Anche per i beneficiati si tratta, tuttavia, al momento, di una «**sospensione**» e non di un'esenzione. Si ha, cioè, solo un **differimento temporaneo dell'obbligo di pagamento al 16.9.2013**, al fine di concedere all'Esecutivo sufficiente tempo per procedere a una **riforma complessiva della** disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, in cui dovranno trovare posto anche la modifica della disciplina della **Tares** e la **deducibilità dell'Imu** ai fini della determinazione del reddito di impresa pagata per gli **immobili** utilizzati per le **attività produttive**: se, entro il **31.8.2013**, non verrà **adottata** tale riforma, l'**acconto** sarà quindi dovuto **entro il 16.9.2013**.

## 6. RAVVEDIMENTO OPEROSO dei TARDIVI od OMESSI VERSAMENTI

Stante il peculiare meccanismo vigente nella disciplina Imu, quest'anno si avranno **non poche complicazioni di ordine pratico** per effetto delle novità apportate dal D.L. 35/2013, il quale, come detto, lascia ai Comuni tempo fino al 16.5.2013 per vedere pubblicate sul sito Internet del Mef le delibere con l'individuazione delle aliquote del tributo per il 2013. I contribuenti sono, quindi, obbligati a **monitorare tale sito fino alla predetta scadenza**, in quanto se il Comune provvede entro tale termine, l'acconto dovrà tenere conto delle nuove misure; viceversa, l'anticipo potrà essere conteggiato in funzione delle aliquote 2012.

Ovviamente, se le nuove misure sono **più favorevoli** rispetto a quelle dell'anno passato, il contribuente che, eventualmente, non tenesse conto delle nuove delibere non correrebbe rischi; viceversa (e come è più probabile, sulla base dei tagli ai bilanci comunali), chi non conterà correttamente l'acconto sulla base delle nuove aliquote e detrazioni da delibere 2013 debitamente pubblicate sarà passibile delle **sanzioni del 30% per l'insufficiente (anche se tardivo) versamento**.

In tale ultima evenienza, si potrà trarre **beneficio** delle novità introdotte dal medesimo D.L. 35/2013 in tema di **presentazione della dichiarazione Imu**: con le nuove previsioni, infatti, dovrebbe risultare attualmente pacifico (e in tal senso si esprime, sia pur in maniera un po' criptica, la Circolare 30.4.2013, n. 1/DF) che il cd. «**ravvedimento lungo**» per le violazioni riguardanti i versamenti in acconto del 2013 potrà essere fruito dagli interessati **entro il termine del 30.6.2014**, ossia entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa l'infrazione.

Per quanto attiene alle modalità di effettuazione del ravvedimento, si hanno **tre modalità alternative** per ridurre la sanzione ordinaria:

- **ravvedimento immediato**: se la sanatoria avviene nei 14 giorni successivi alla scadenza del termine per il versamento, la sanzione è pari allo **0,2% per ogni giorno di ritardo**. La possibilità **sparisce** una volta **decorsi 15 giorni dalla scadenza** originaria, ossia, nel caso di specie, dopo il 30.6.2013;
- **ravvedimento nei 30 giorni**: prevede una **sanzione del 3% (1/10 della misura piena)** per le regolarizzazioni eseguite **dal quindicesimo al trentesimo giorno** successivo alla scadenza originaria (ossia, dall'1.7.2013 al 15.7.2013);
- **ravvedimento annuale**: la sanzione è del **3,75% (1/8 della sanzione ordinaria)** per sanatoria effettuata **dal trentunesimo giorno fino al 30.6.2014**.

Agli importi dovuti a titolo di sanzione sono da aggiungere gli **interessi legali**, calcolati nella misura del **2,5% annuo**.

### ESEMPIO – APPLICAZIONE del RAVVEDIMENTO

Imu dovuta in acconto: euro 1.000

Pagamento il giorno successivo a quello di scadenza: sanzione pari a  $0,2\% \times 1.000 =$  euro 2 (più interessi legali)

Pagamento il ventesimo giorno successivo a quello di scadenza: sanzione pari a  $3\% \times 1.000 =$  euro 30 (più interessi legali)

Pagamento unitamente al saldo di dicembre 2013: sanzione pari a  $3,75\% \times 1.000 =$  euro 37,5 (più interessi legali)

A livello di compilazione del Mod. F24, qualora il contribuente si avvalga dell'istituto del **ravvedimento operoso**, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati in aggiunta all'imposta dovuta, barrando nel modello la casella «Ravv.», mentre nel campo «Anno di riferimento» dovrà essere indicato l'anno in cui l'imposta doveva essere versata (in questo caso: 2013). Posto che spetta al Comune il potere di accertamento delle eventuali violazioni commesse, i codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

- **3923**, denominato «Imu – imposta municipale propria – **INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE**»;

- **3924**, denominato «Imu – imposta municipale propria – **SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE**». Resta **da confermare** se tale compilazione valga anche per i versamenti relativi agli «*immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D*».