



Circolare informativa per la clientela
n. 35/2013 del 5 dicembre 2013

IMU
NOVITÀ del D.L. 133/2013
CALCOLO e VERSAMENTO della SECONDA RATA 2013

In questa Circolare

- 1. Abolizione dell'imposta per l'abitazione principale e alcune tipologie di immobili**
- 2. Abitazioni concesse in comodato a parenti**
- 3. Immobili assegnati dagli IACP e immobili di cooperative a proprietà indivisa**
- 4. Immobili degli operatori delle forze dell'ordine o della polizia**
- 5. Immobili-merce**
- 6. Richiesta di applicazione delle nuove agevolazioni**
- 7. Terreni agricoli e fabbricati rurali**
- 8. Modalità di calcolo e versamento della seconda rata**

Il **16 dicembre** scade il versamento della **seconda rata dell'Imu per il 2013** con tante novità, ma anche alcune conferme.

In particolare, durante il 2013, sono stati emanati alcuni provvedimenti (il D.L. 31.8.2013, n. 102, conv. con modif. dalla L. 28.10.2013, n. 124 sino ad arrivare al D.L. 30.11.2013, n. 133) che hanno inciso, in maniera profonda, sul calcolo dell'imposta, tanto da fargli assumere una diversa configurazione rispetto all'anno precedente.

Tra le **principali novità** che hanno un impatto diretto sulla determinazione di quanto dovuto dai contribuenti per quest'anno si segnalano:

- la **cancellazione dell'imposta sulle abitazioni principali e relative pertinenze** (a meno che non si tratti di immobili di lusso o pregio); **la cancellazione non è totale** per gli immobili situati nei Comuni che **hanno aumentato l'aliquota nel 2013**, rispetto a quella base;
- la **cancellazione dell'imposta sui terreni agricoli e sui fabbricati rurali** (quelli sia ad uso abitativo che strumentale); anche in questo caso, solo con riferimento alla rata di dicembre, l'Imu non sarà dovuta **solo per i terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali**, iscritti nella previdenza agricola, nonché per i **solli fabbricati rurali strumentali**;
- l'**eliminazione della seconda rata** relativa ai **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- l'assimilazione al trattamento Imu «prima casa» degli **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;
- l'equiparazione all'abitazione principale delle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; tale norma, però, **si applica dall'1.7.2013**;
- la possibilità per gli **appartenenti alle forze dell'ordine**, di fruire delle **agevolazioni** sull'abitazione principale anche senza che ci sia dimora abituale e residenza anagrafica nell'immobile agevolabile; anche in tal caso la norma **si applica dall'1.7.2013**;
- la possibilità, per i Comuni, limitatamente alla seconda rata 2013, di equiparare all'abitazione principale le unità immobiliari e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale.

Inoltre, non bisogna dimenticare le nuove disposizioni sulle **modalità per stabilire le aliquote da parte dei Comuni** che hanno tempo **sino al 9.12.2013** per pubblicare le delibere relative alle aliquote applicabili per quest'anno, dopo che, entro il 30.11.2013, abbiano approvato i bilanci di previsione.

Come è possibile notare da questa breve premessa, l'appuntamento con la seconda rata è **irto di difficoltà** a causa delle tante novità e, soprattutto, una vera e propria corsa contro il tempo, considerato che, se i Comuni pubblicano le delibere in prossimità della scadenza del 9 dicembre, i contribuenti avranno pochissimi giorni per fare i calcoli e versare l'imposta.

1. ABOLIZIONE dell'IMPOSTA per l'ABITAZIONE PRINCIPALE e ALCUNE TIPOLOGIE di IMMOBILI

Come anticipato, con il D.L. 31.8.2013, n. 102, è stata **abrogata la prima rata Imu 2013 sull'abitazione principale** (oltre che sui **fabbricati rurali e terreni agricoli**): è stato così evitato il rischio di dover versare quanto sospeso a giugno entro il 16.9.2013, così come previsto dal D.L. 54/2013.

In particolare, è stata abolita definitivamente la prima rata Imu 2013 (quella scaduta il 17.6.2013) sulle:

- **abitazioni principali** e relative pertinenze (**esclusi i fabbricati** classificati nelle categorie catastali **A/1 - Abitazioni signorili, A/8 - Abitazioni in ville e A/9 - Castelli e palazzi di pregio storico o artistico**);
- **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente **assegnati dagli IACP o dagli enti similari**.

A tale proposito, si ricorda che il D.L. 21.5.2013, n. 54 aveva previsto la **sospensione del versamento della prima rata 2013** per tali immobili. Però, la sospensione era legata ad una riforma complessiva della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare con lo scopo di innovare anche la tassazione sul reddito d'impresa, prevedendo forme di deducibilità dell'Imu su capannoni o fabbricati industriali.

Se tale **riforma** fosse stata approvata entro il 31.8.2013, il versamento sospeso doveva essere **effettuato entro il 16.9.2013**.

Pertanto, con il D.L. 54/2013, la sospensione è diventata, di fatto, **una vera e propria abolizione**.

Un diverso discorso, invece, merita l'abolizione anche della seconda rata (quella in scadenza il 16.12.2013).

Infatti, avendo riscontrato alcune difficoltà nel trovare le necessarie coperture finanziarie, il Governo, pur di mantenere l'impegno di agire in tal senso, ha adottato una soluzione leggermente diversa rispetto a quanto deciso per la rata di giugno.

Infatti, con il D.L. 30.11.2013, n. 133, si è deciso di mantenere, **anche per la rata di dicembre 2013**, l'**abolizione** dell'imposta dovuta sulle abitazioni principali e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ma con una «sorpresa» per coloro che possiedono immobili nei Comuni che hanno deciso di aumentare le aliquote sull'abitazione principale nel 2013, rispetto all'aliquota base (pari allo 0,4%).

In particolare, proprio a causa dei problemi di copertura (si ricorda che è stata prevista una clausola secondo cui il minor introito derivante ai Comuni dall'abrogazione viene rimborsato dallo Stato), è previsto che il **gettito ulteriore atteso dai Comuni** che hanno deliberato per l'anno 2013 **aliquote superiori a quella standard** (anche se si tratta di semplice conferma delle aliquote dell'anno precedente), **il 60%** dell'importo sarà ristorato dallo Stato mentre **il restante 40% verrà versato dai contribuenti interessati entro il 16.1.2014**.

Si evidenzia che le regole del D.L. 133/2013 si applicano anche in tutti i casi di **equiparazione** dell'immobile all'**abitazione principale** e, quindi:

- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli **IACP** o dagli **enti di edilizia residenziale pubblica**, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- alle **case coniugali assegnate** al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, su cui vale il diritto di abitazione;
- agli **immobili sfitti di anziani** ricoverati presso istituti e di cittadini italiani residenti all'estero;
- agli **immobili concessi in comodato gratuito a parenti** in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale e a quelli appartenenti al personale delle forze dell'ordine di cui si dirà appresso.

ESEMPIO

Si supponga che, applicando l'aliquota e le detrazioni base sull'abitazione principale risulti un'imposta pari a euro 300 mentre, applicando la nuova aliquota e detrazione deliberata dal Comune nel 2013, che risulta essere più alta rispetto a quella base, risulti un'imposta per quest'anno di euro 400.

La maggior imposta, pari a euro 100, sarà, per euro 40, versata dal contribuente entro il 16.1.2014.

2. ABITAZIONI CONCESSE in COMODATO a PARENTI

Ai fini della vecchia ICI, potevano fruire delle **agevolazioni** riservate alle abitazioni principali **anche i fabbricati dati in comodato gratuito a parenti** per i quali costituivano abitazione principale.

Si trattava di una possibilità concessa ai Comuni dall'art. 59, co. 1, lett. e) D.Lgs. 446/1997, norma che, però, con l'entrata in vigore dell'Imu **è stata abrogata**.

Pertanto, in fase di prima applicazione dell'Imu, i fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti, anche se da questi utilizzati come abitazione principale, **hanno scontato l'aliquota «piena»** prevista per le altre tipologie di immobili, senza alcuna possibilità di usufruire nemmeno delle detrazioni previste per le abitazioni principali.

Questa situazione si è protratta anche **per i primi sei mesi del 2013** e quindi, in sede di prima rata, i contribuenti interessati hanno dovuto versare l'imposta non potendo fruire dell'abolizione dell'imposta concessa per le abitazioni principali.

Ora, con il D.L. 102/2013, il Legislatore ha corretto il tiro: infatti, ha previsto la **possibilità, per i Comuni**, di **equiparare** all'abitazione principale le unità immobiliari e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo dell'imposta **a parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale.

Bisogna, però, tener conto di **due aspetti**:

- la norma vale **solo limitatamente alla seconda rata 2013**: pertanto, rimane dovuta l'imposta per la prima rata, senza alcuna possibilità di rimborso;

- l'equiparazione deve essere **appositamente prevista con regolamento comunale**: in pratica, si dovrà attendere la pubblicazione del regolamento del proprio Comune per capire se sia possibile fruire o meno dell'agevolazione.

3. IMMOBILI ASSEGNATI dagli IACP e IMMOBILI di COOPERATIVE a PROPRIETÀ INDIVISA

L'art. 13, co. 10, D.L. 201/2011, prima delle modifiche apportate dal D.L. 102/2013, stabiliva l'applicazione della detrazione prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze anche alle unità immobiliari di cui all'art. 8, co. 4, D.Lgs. 504/1992.

Il suddetto art. 8 si riferisce, in particolare:

- alle unità immobiliari, **appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli **Istituti autonomi per le case popolari (IACP)**.

In pratica, così come è stata sin qui strutturata l'Imu, **si è generato un problema** relativo alla tassazione dei suddetti immobili in quanto l'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale, attraverso il rimando al suddetto art. 8, co. 4, D.Lgs. 504/1992, è stata **limitata alle sole detrazioni** e non anche all'aliquota agevolata.

Infatti, per questi immobili, anche a causa di un mancato coordinamento normativo, **non spettava l'aliquota agevolata dello 0,4%**, ma, pur beneficiando della detrazione per abitazione principale, si doveva applicare l'aliquota piena dello 0,76%: nella C.M. 3/DF/2012, il Ministero aveva **confermato** ciò, affermando che tutti i soggetti sopra richiamati possono beneficiare della sola detrazione e non dell'aliquota ridotta e della maggiorazione per i figli, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche. Tuttavia, lo stesso Ministero sottolineava che il co. 9, dell'art. 13, D.L. 201/2011, prevede che i Comuni possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4% nel caso di **immobili posseduti da soggetti passivi Ires**, tra i quali rientrano anche i soggetti in commento.

Con il D.L. 102/2013, nella **versione precedente alla conversione in legge**, si è cercato di sanare tale incongruenza prevedendo che:

- la **detrazione** per l'abitazione principale spetta **anche** per gli **alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica**, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di Imu, le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono **equiparate all'abitazione principale** (quindi, ad esse spetta sia l'aliquota agevolata che la detrazione).

Successivamente, però, in seguito alle **modifiche introdotte in sede di conversione in legge** del suddetto D.L., la norma è stata rivista.

Infatti, nella **versione finale**, il D.L. 102/2013 prevede:

- l'**assimilazione al trattamento Imu «prima casa»** degli 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;
- l'**equiparazione all'abitazione principale** delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; tale norma, però, si applica **dall'1.7.2013**, obbligando, quindi, il contribuente ad effettuare un'operazione di conguaglio in sede di calcolo della rata di dicembre.

Inoltre, si segnala che il D.L. 102/2013 interviene anche sui **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22.4.2008, stabilendo che essi vengono equiparati all'abitazione principale, **con effetto, però, dal 2014**.

4. IMMOBILI degli OPERATORI delle FORZE dell'ORDINE o della POLIZIA

Come noto, ai fini Imu, per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

La predetta definizione di abitazione principale ha creato qualche **problema** per le abitazioni di appartenenti alle forze di polizia che hanno l'obbligo di residenza in caserma.

Infatti, ai fini Ici, era stato chiarito che tali contribuenti potevano beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale in caso di possesso di immobile sito in un Comune diverso da quello in cui è ubicata la caserma solo se dimostravano di avere la dimora abituale presso tale immobile (R.M. 18.10.2007, n. 4/DPF).

Per l'Imu, però, come accennato, la definizione di abitazione principale è diversa da quella fornita ai fini Ici (infatti, ora, è necessario non solo avere la residenza anagrafica, ma anche dimorarvi abitualmente). Pertanto, rimanevano forti perplessità sul trattamento di questi immobili ai fini Imu.

Il D.L. 102/2013 ha eliminato ogni dubbio in merito affermando che ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di Imu concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, **non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica** a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, che sia **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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, co. 1, D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla **carriera prefettizia**.

Anche in questo caso, però, la norma ha effetto **dall'1.7.2013**, obbligando, pertanto, il contribuente ad effettuare, in sede di calcolo della seconda rata 2013, il **conguaglio** mediante l'applicazione dell'aliquota deliberata per tale anno.

Infatti, il contribuente dovrebbe aver versato la **prima rata** (entro il 17.6.2013), pari al 50%, applicando le **aliquote vigenti nel 2012**.

Se il Comune delibera un **eventuale incremento** dell'aliquota (rispetto allo scorso anno) sorgerà l'**obbligo di versare il conguaglio** per l'imposta dovuta fino al 30.6.2013.

Al contrario, **nessuna imposta** dovrà essere versata per il **periodo 1.7.2013 – 31.12.2013**: infatti, con riferimento a tale arco temporale, pur mancando il requisito della residenza anagrafica e della dimora, l'unità immobiliare potrà essere considerata ad ogni effetto come abitazione principale.

5. IMMOBILI-MERCE

Il D.L. 102/2013 contiene anche altre importanti novità sull'Imu che riguardano i cd. **immobili-merce** delle **imprese costruttrici**.

L'applicazione dell'imposta agli immobili-merce che sono detenuti dall'impresa per la loro successiva vendita, era stata **criticata** da più parti. Infatti, era stato segnalato come la tassazione degli immobili-merce costituisca un **«difetto normativo»** che caratterizza solo la produzione edile e non trova eguali in alcun altro settore industriale.

Pertanto, con una modifica apportata dall'art. 56, D.L. 24.1.2012, n. 1, è stata prevista la possibilità per i Comuni di **ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38%** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili-merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori.

Comunque, a seguito delle ulteriori modifiche introdotte dalla L. 228/2012, secondo quanto affermato dal Mef nella R.M. 28.3.2013, n. 5/DF, dal 2013, risultano incompatibili con le nuove disposizioni, limitatamente agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale «D», quelle recate dall'art. 13, D.L. 201/2011 che consentono ai Comuni manovre agevolative, tra cui anche la predetta norma.

Se questa era la situazione ante D.L. 102/2013, con tale provvedimento si cerca di risolvere una volta per tutte il problema della loro tassazione stabilendo che, **per l'anno 2013, non è dovuta la seconda rata Imu** 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 resta dovuta **fino al 30.6.2013**.

Pertanto, resta ormai acquisita alle casse comunali la rata versata a giugno, mentre nulla sarà dovuto, per tali immobili, come versamento della seconda rata di dicembre.

Invece, **a decorrere dall'1.1.2014**, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, saranno considerati **esenti** dall'imposta.

6. RICHIESTA di APPLICAZIONE delle NUOVE AGEVOLAZIONI

Va sottolineato un ulteriore **importante aspetto**, legato all'introduzione delle nuove agevolazioni sull'abitazione principale e sugli immobili-merce di cui si è detto sopra.

Infatti, l'art. 2, co. 5-bis, D.L. 102/2013 prevede che ai fini dell'applicazione dei benefici contenuti nello stesso articolo, **il contribuente deve presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario** per la

presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'Imu, **apposita dichiarazione**, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale **attesti il possesso dei requisiti e indichi gli identificativi catastali degli immobili** ai quali il beneficio si applica.

Inoltre, viene disposto che sarà un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze che apporterà al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione delle nuove disposizioni.

In pratica, per poter fruire delle nuove agevolazioni (equiparazione all'abitazione principale per gli immobili assegnati dagli IACP e di proprietà delle cooperative a proprietà indivisa, nonché per quelli appartenenti al personale delle forze armate e, infine, esenzione per gli immobili-merce), il contribuente dovrà attestare, con apposita dichiarazione, la presenza dei requisiti richiesti, nonché indicare i dati catastali degli immobili in questione.

7. TERRENI AGRICOLI e FABBRICATI RURALI

Il D.L. 31.8.2013, n. 102, non solo ha abrogato la prima rata Imu per il 2013 sull'abitazione principale, ma anche **sui fabbricati rurali (di tutti i tipi, non solo strumentali) e sui terreni agricoli**.

Invece, per la rata di dicembre è stata scelta una via diversa, anche a causa degli accennati problemi di copertura.

Infatti, l'abrogazione non è stata confermata *in toto*, ma **solo parzialmente**: nel dettaglio, l'esenzione totale dal pagamento della seconda rata 2013 interessa:

- **i terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola;
- **i fabbricati rurali ad uso strumentale** (art. 13, co. 8, D.L. 201/2011).

Per tutti gli altri terreni e fabbricati rurali ad uso abitativo (fatta salva l'abitazione principale del proprietario che gode dell'esclusione in generale prevista per la «prima casa»), in sede di calcolo della rata di dicembre, sarà dovuta la relativa imposta, essendo, ormai, la rata di giugno definitivamente abrogata.

Inoltre, anche in questo caso vale la regola secondo cui, se il Comune, nel 2013, ha **aumentato** le aliquote rispetto a quelle base, il contribuente dovrà versare, **entro il 16.1.2014, il 40% della differenza**.

8. MODALITÀ di CALCOLO e VERSAMENTO della SECONDA RATA

Infine, un accenno va fatto alle **modalità per il calcolo e il versamento della seconda rata Imu**.

Pur restando **intatte le regole generali di calcolo** (determinazione dell'imposta complessivamente dovuta applicando le aliquote deliberate nel 2013 e scomputo di quanto versato a giugno), occorre **prestare particolare attenzione alla tempistica**.

Infatti, va tenuto presente che l'art. 8, D.L. 102/2013 ha stabilito che:

- co. 1: il termine per la **deliberazione del bilancio annuale di previsione 2013** degli enti locali, è ulteriormente **differito al 30.11.2013**;
- co. 2: per l'anno **2013**, le **deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni, nonché i regolamenti Imu**, acquistano efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun Comune, che deve avvenire **entro il 9.12.2013** e deve recare l'indicazione della data di pubblicazione. In caso di mancata pubblicazione entro detto termine, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

In pratica:

- le **decisioni dei Comuni** saranno adottate entro il 30 novembre, all'atto della deliberazione del bilancio di previsione;
- le **delibere** e i **regolamenti validi per il 2013** dovranno essere pubblicati entro il 9 dicembre.

È abbastanza evidente che, con queste date, i contribuenti, dopo aver atteso il 9 dicembre e, quindi, reperito le necessarie informazioni, avranno **pochi giorni a disposizione** per effettuare i calcoli ed eseguire il relativo versamento entro il termine del 16.12.2013.

CALCOLO dell'IMPOSTA per il 2013 – REGOLE GENERALI		
Rata	Scadenza	Modalità di calcolo
Prima	17.6.2013	(Base imponibile x mesi possesso x percentuale possesso x aliquota 2012) / 2

Seconda	16.12.2013	<ul style="list-style-type: none">• Se le delibere comunali sono pubblicate sul sito del Comune entro il 9.12.2013: (Base imponibile x mesi possesso x percentuale possesso x aliquota 2013) – rata di giugno• Se le delibere comunali non sono pubblicate sul sito del Comune entro il 9.12.2013: (Base imponibile x mesi possesso x percentuale possesso x aliquota 2012) – rata di giugno
---------	-------------------	--