

Antonio ARGENIO  
Pietro BESSI  
Federico CALISSANO  
Vincenzo CAMPO ANTICO  
Giovanni CIURLO  
Stefano FILIPPINI  
Filippo INGRAFFIA  
Stanislao LUCHESCHI  
Emilio MARTINOTTI  
Andrea VILLA

Genova, 10 dicembre 2013

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

Chiara Albusceri  
Gabriella Allodi  
Simone Bacchieri  
Simona Bacco  
Guglielmo Brodasca  
Cinzia Calapai  
Pietro Cappa  
Stefania Caretto  
Andrea Chiodi  
Alice Finamore  
Andrea Frassinetti  
Simona Gaggero  
Giovanna Galardi  
Valentina Ganzaroli  
Laura Giuliano  
Monica Guidotti  
Carla Lomonaco  
Camilla Lonoce  
Paolo Mandarinò  
Daniela Martino  
Valentina Menini  
Cristiano Merli  
Angela Muscau  
Simone Musso  
Tony Prata  
Isabella Rovina  
Luca Russo  
Alessandro Sapia  
Silvia Traverso  
Maria Grazia Vantaggiato

**CIRCOLARE N. 11 / 2013**

### **Oggetto: Novità IMU**

#### **Premessa**

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. 30 novembre 2013 n. 133 – c.d. “decreto IMU” – che contiene le novità concernenti il versamento del saldo per l’anno 2013 dell’imposta municipale propria. Il testo del decreto, con alcune modifiche rispetto alle bozze circolate negli ultimi giorni, stabilisce che, per il solo anno 2013, la seconda rata dell’IMU non è dovuta “parzialmente” in relazione ad alcune tipologie di immobili.

#### **Abolizione totale o parziale della seconda rata dell’IMU per alcune tipologie di immobili**

In primo luogo, per l’anno 2013, il comma 1 dell’art. 1 del DL n. 133/2013 sancisce che la seconda rata IMU non è dovuta (totalmente o parzialmente, lo si spiegherà dopo) per i seguenti immobili:

- l’abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati di maggior pregio 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 n. 616/1977;
- 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 come unica unità immobiliare, purché non censito nelle categorie catastali A/1,

Consulenti Esterni:  
Massimo Calissano  
Enzo Lombardo

Via Santa Radegonda, 11  
20121 Milano  
T +39 02 7211751  
F +39 02 72117575  
studio.milano@stlex.it  
Piazza della Vittoria, 10/13  
16121 Genova  
T +39 010 553241  
F +39 010 5532460  
studio.genova@stlex.it  
Corso Matteotti, 12  
10121 Torino  
T +39 011 5119101  
F +39 011 5920226  
studio.torino@stlex.it  
CF/P.IVA 03022160109  
www.stlex.it

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 appartenente alla 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 che posseggono i requisiti contenuti nel comma 3-bis dell'art. 9 del DL n. 557/93 (convertito dalla L. n. 133/94).

Si noti fin d'ora che, rispetto alla norma contenuta nell'art. 1 comma 1 del D.L. 102/2013 (convertito dalla L. 124/2013), che aveva eliminato la prima rata dell'IMU 2013 per alcune tipologie di immobili, non sono più contemplati dal D.L. n. 133/2013 i terreni agricoli posseduti da altri soggetti che non siano coltivatori diretti o IAP ed i fabbricati rurali ad uso abitativo (eccetto quelli adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare della norma agevolativa).

Potranno beneficiare, altresì, della disposizione di favore contenuta nel citato comma 1 dell'art. 1 gli immobili assimilati, ai fini dell'IMU, all'abitazione principale. In particolare, si tratta dell'equiparazione che può essere deliberata dai Comuni con riferimento:

- all'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;

- all'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;

- all'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.

Riepilogando, tutte le fattispecie di immobili contemplate dal menzionato comma 1 (compresi quelli assimilati dai Comuni all'abitazione principale) potranno beneficiare dell'abolizione, totale oppure parziale, della seconda rata dell'IMU 2013.

Il successivo comma 5 dell'art. 1 del D.L. n. 133/2013, dispone testualmente che: "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 comma 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 comma 1 è versata dal contribuente, in misura pari al 40 per cento, entro il 16 gennaio 2014".

Ciò significa che l'abolizione totale dell'IMU scatta solo nei Comuni che hanno mantenuto l'aliquota di base per le prime case e gli immobili assimilati.

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 comma 6 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla L. n. 241/2011, mentre quella prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze è pari allo 0,4% ai sensi del successivo comma 7) tutti coloro che rientrano nella disposizione contenuta nel comma 1 dell'art. 1 del D.L. n. 133/2013 dovranno versare il 40% della differenza entro il 16 gennaio 2014.

Non dovranno versare nulla entro il 16 gennaio 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.

Dall'interpretazione letterale della norma, pertanto, salvo future modifiche o chiarimenti ufficiali di senso contrario, i calcoli da eseguire dovrebbero essere quelli indicati di seguito.

#### **ESEMPIO**

Ipotizziamo un immobile adibito ad abitazione principale nel Comune di Genova, posseduto al 100% per l'intero anno 2013.

La rendita catastale (da rivalutare del 5%) è pari a 1.000 euro.

Aliquota base deliberata dal Comune di Genova per l'anno 2013: 0,58%.

Detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune di Genova per l'anno 2013: 200 euro.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e detrazione 2013 deliberate dal Comune è pari a 774 euro ( $1000 \times 1,05 \times 1,6 \times 100 \times 0,58\% - 200$ ).

L'aliquota e la detrazione base previste per l'abitazione principale e relative pertinenze, invece, sono rispettivamente pari allo 0,4% e 200 euro.

L'IMU per l'intero anno 2013 calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione di base, quindi, è pari a 472 euro ( $1000 \times 1,05 \times 1,6 \times 100 \times 0,4\% - 200$ ).

La differenza tra l'IMU annuale calcolata secondo le aliquote comunali per il 2013 e quella calcolata su quelle base stabilite dalla norma è pari a 302 euro (774 euro - 472 euro). Quindi 120,8 euro, che rappresentano il 40% di tale differenza, dovranno essere versati entro il 16 gennaio 2014 dal proprietario di tale abitazione principale.

#### **Esclusione dal versamento della seconda rata per gli immobili "merce" invenduti delle imprese di costruzione**

L'art. 2 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) ha stabilito l'esclusione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2013 (nonché l'esenzione a decorrere dall'1.1.2014) in relazione ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, a condizione che:

- mantengano la destinazione di beni in vendita;
- non siano in ogni caso locati.

I fabbricati costituenti immobili merce delle imprese di costruzione, quindi, non

sconteranno la seconda rata (saldo) IMU relativa al 2013, in scadenza il 16.12.2013.

In relazione agli immobili in esame, il suddetto DL 102/2013 stabilisce che l'IMU resta dovuta fino al 30.6.2013. La prima rata (acconto) IMU per l'anno 2013 doveva quindi essere versata entro lo scorso 17.6.2013. 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, avesse deliberato un'aliquota maggiore, deve ritenersi che resti comunque dovuta la differenza d'imposta a conguaglio sulla prima rata, da versare entro il 16.12.2013.

Per poter fruire della suddetta esclusione dall'IMU, dovrà essere presentata la dichiarazione IMU, a pena di decadenza dal beneficio:

- entro il 30.6.2014;
- utilizzando il modello approvato con decreto ministeriale.

### **Immobili per i quali deve essere versata la seconda rata entro il 16.12.2013**

Per gli altri immobili, non rientranti nelle eccezioni di cui ai paragrafi precedenti, entro il 16.12.2013 dovrà essere pagata la seconda rata dell'IMU per il 2013, a saldo e a conguaglio di quanto dovuto per l'intero anno.

A titolo esemplificativo, dovranno versare la seconda rata dell'IMU entro il 16.12.2013:

- le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; l'obbligo di versamento dovrebbe riguardare anche le relative pertinenze; come regola generale, infatti, le pertinenze seguono il regime del bene principale;
- le unità immobiliari abitative diverse dall'abitazione principale, e relative pertinenze; vi rientrano, ad esempio:
  - le abitazioni tenute a disposizione (c.d. "seconde case");
  - le abitazioni concesse in locazione;
  - i fabbricati rurali ad uso abitativo che non costituiscono abitazione principale;
  - in generale, le abitazioni concesse in comodato (uso) gratuito a parenti, in linea retta o collaterale;
- le pertinenze diverse da quelle che beneficiano del regime agevolato previsto per l'abitazione principale (si veda quando detto in precedenza);
- gli altri fabbricati non abitativi (es. gli immobili delle imprese, gli uffici e studi privati), diversi dai fabbricati rurali strumentali;
- le aree fabbricabili, ad eccezione di quelle possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, sulle quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- i terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP);
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), ma non direttamente condotti.

### **Soppressione della quota di IMU riservata allo Stato e tassazione degli immobili di categoria "D"**

L'art. 1 co. 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 IMU riservata allo Stato precedentemente prevista;
- viene riservato allo Stato il gettito dell'IMU 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;
- in relazione ai suddetti immobili, i Comuni possono aumentare l'aliquota IMU sino all'1,06% e il maggior gettito è destinato al Comune; i Comuni non possono invece ridurre la suddetta aliquota base dello 0,76%.

Si ricorda che, dall'1.1.2013, per la determinazione della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5 (immobili di banche e assicurazioni), il coefficiente moltiplicatore della rendita catastale, rivalutata del 5%, da utilizzare è incrementato da 60 a 65.

\*\*\*\*

**Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.**

**Studio Legale Tributario**

