



CIRILLI ANDREA
STUDIO COMMERCIALE

SUPPLEMENTO

Speciale IMU e proroga acconti imposte

SPECIALE IMU e proroga acconti imposte

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LE RECENTI NOVITA' SUL SALDO IMU E PROROGA DEGLI ACCONTI

Con estremo ritardo, il Governo ha approvato il **D.L. n.133 del 30 novembre 2013** (pubblicato lo stesso giorno in Gazzetta Ufficiale), con lo scopo di:

- Modificare le regole di versamento del saldo IMU 2013 introducendo l'esenzione a favore di alcune categorie di immobili, ma anche un esteso obbligo di conguaglio a gennaio 2014;
- Incrementare la misura del secondo acconto IRES e IRAP per le società di capitali;
- Prorogare al 10 dicembre 2013 il versamento del secondo acconto delle imposte, sempre a favore delle società di capitali.

L'esenzione (parziale) IMU per l'abitazione principale

Analogamente a quanto previsto dal DL 54/13 per lo scorso acconto, anche per il saldo sono state introdotte delle esenzioni dal versamento dell'IMU. In particolare è previsto che:

- vengono esonerate le **abitazioni principali** (escluse quelle di categoria A/1, A/8 e A/9, che quindi devono versare il saldo entro il 16 dicembre) e le relative **pertinenze**. Sono inoltre esonerati gli immobili **assimilati**: le abitazioni possedute dalle IACP, quelli delle cooperative edilizie e proprietà indivisa, quelle assegnate ad uno dei coniugi a seguito di separazione o divorzio, le abitazione dei contribuenti facenti parte delle forze armate (assimilazione introdotta dal DL 102/13), così come le fattispecie di assimilazione introdotte dai regolamenti comunali (abitazioni possedute da anziani e disabili ricoverati in istituti e quelle dei cittadini italiani residenti all'estero).

Nel comma 5 dell'art. 1 è però prevista la discussa norma che stabilisce la **parziale copertura a carico dei contribuenti**: *“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.”*

Questo significa che nel caso in cui il **Comune abbia incrementato l'aliquota** ordinaria oltre lo 0,4% di base, i contribuenti sono chiamati a calcolare l'imposta effettivamente dovuta sulla base di tale aliquota, confrontarla con quella dovuta in base all'aliquota standard e **versare il 40% di tale differenza** entro il prossimo **16 gennaio 2014**. Il differenziale (60%) rimane a carico dell'erario. Si ipotizza, poi, che tale prelievo aggiuntivo sia solo provvisorio, nel senso che esso potrebbe essere rimborsato dall'Erario quando saranno trovati i fondi a tal fine: per ora questa è solo un'ipotesi, da verificare in futuro.

Esempio 1

Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/2. Rendita € 1.000.

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 0,4% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200).

- ACCONTO (17.6.2013) → Esente
- SALDO (16.12.2013) → Esente

- CONGUAGLIO (16.1.2014) → € 0

Esempio 2

Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/2. Rendita € 1.000.

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 0,6% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200).

- ACCONTO (17.6.2013) → Esente
- SALDO (16.12.2013) → Esente
- CONGUAGLIO (16.1.2014) → € 134
 - *imposta effettiva*: € 1.000 * 1,05 * 160 * 0,6% = € 1.008 – € 200 = € 808
 - *imposta standard*: € 1.000 * 1,05 * 160 * 0,4% = € 672 – € 200 = € 472
 - *conguaglio*: € 808 – € 472 = € 336 * 40% = € 134,40 → 134,00 (arrotondato)

Da notare come il decreto nel richiamare le aliquote maggiorate da parte del Comune, faccia riferimento a quelle “*deliberate o confermate*”. Questo vuol dire che tale conguaglio lo dovranno fare:

- sia i contribuenti che abitano in Comuni ove l'aliquota per l'abitazione principale è stata **incrementata nel 2013**;
- così come i contribuenti che hanno la propria abitazione in Comuni che hanno incrementato l'aliquota delle abitazioni principali lo scorso anno (2012) e **quest'anno si sono limitati a confermarla**.

Da ricordare che i Comuni possono modificare le aliquote 2013 sino al **9 dicembre 2013**.

Terreni agricoli e fabbricati rurali

Il medesimo esonero previsto per l'abitazione principale è stato introdotto anche in relazione a:

- fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (stalle, depositi attrezzi, ecc), mentre i fabbricati rurali abitativi sono tassati, salvo applicazione dell'esenzione per l'abitazione principale;
- terreni agricoli, anche non coltivati, sono esenti, limitatamente a quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali. I terreni posseduti da altri soggetti sono ordinariamente imponibili.

L'obbligo di conguaglio in caso di incremento dell'aliquota (come descritto per l'abitazione principale), in base al tenore letterale del citato comma 5, risulterebbe applicabile anche a tali immobili. Nessun problema per i fabbricati rurali strumentali per i quali i Comuni possono eventualmente solo ridurre l'aliquota rispetto a quella standard (quindi non si pone il caso dell'eccedenza rispetto all'aliquota standard), mentre non è remoto il caso per cui l'aliquota per i terreni agricoli sia stata innalzata oltre lo 0,76% standard. In base alla lettera della norma anche coltivatori diretti e IAP saranno chiamati a versare il conguaglio (sempre nella misura del 40%) entro il prossimo 16 gennaio 2014.

Gli altri soggetti dovrebbero invece effettuare il solo versamento del 16 dicembre (sulla base dell'aliquota 2013 prevista per i terreni).

Proroga e maggiorazione acconti

Anche al fine di finanziare le modifiche IMU, il Governo è dovuto intervenire sui secondi acconti. Prima di tutto ne è stata stabilita la **proroga** dalla scadenza ordinaria del 30 novembre al nuovo termine del **10 dicembre 2013, ma solo per i soggetti IRES**.

Con detta proroga è stato disposto un incremento del prelievo per alcune tipologie di contribuenti (come da Comunicato stampa 236 del 30 novembre 2013), incremento che dovrà essere versato con la scadenza del secondo acconto (appunto prorogata al 10 dicembre). In particolare:

- Per banche ed assicurazioni la misura dell'acconto 2013 viene incrementata al 130% (sarà del 128,5% per il 2014);
- Per gli enti creditizi la misura dell'IRES 2013 passa dal 27,5% al 36%;
- Per gli altri soggetti IRES viene stabilito un incremento **dell'acconto IRES e dell'IRAP al 102,5%**, ricordando che già il DL 76/13 aveva incrementato tale misura al 101% per il 2013 (nel 2014 l'acconto sarà nella misura del 101,5%).

La società Alfa srl ha una base di calcolo dell'acconto 2013 di € 100.000. Lo scorso giugno ha versato un primo acconto pari ad € 40.000 (appunto il 40%).

Ora deve calcolare il secondo acconto:

- Acconto totale 2013 ricalcolato: $€ 100.000 * 102,5\% = € 102.500$
- Versamento al 10 dicembre 2013: $€ 102.500 - € 40.000 = € 62.500$

Come osservato dal Assonime (circolare 36 del 2013) i descritti incrementi troverebbero applicazione non solo per il calcolo sulla base del metodo storico (quindi elaborato partendo dal reddito dichiarato per il 2012), ma anche nel caso in cui il contribuente dovesse utilizzare il metodo previsionale (quindi avendo a riferimento il reddito che ritiene di realizzare nel 2013).

Alla luce delle citate previsioni, lo Studio provvederà ad inoltrare le deleghe ricalcolate ai contribuenti interessati dai richiamati incrementi.

Per quanto riguarda i soggetti IRPEF non vi è stata alcuna modifica: questi hanno versato gli acconti il 2 dicembre 2013 senza subire alcun ulteriore incremento rispetto al 100% già previsto dal DL 76/13.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LE REGOLE GENERALI PER IL PAGAMENTO DELL'IMU

Malgrado il fatto che negli ultimi due anni si sono susseguite numerose modifiche in materia, le regole base per il calcolo dell'IMU sono, almeno per i casi più lineari, piuttosto semplici e si rifanno a quelle da tempo note in ambito ICI. In particolare, l'imposta è dovuta per anni solari, proporzionalmente:

- alla quota di possesso e
- ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero).

Occorre da subito ricordare che la soppressione dell'obbligo di versare il saldo recentemente approvata riguarda solo alcune tipologie di immobili (si veda approfondimento precedente), mentre l'imposta risulta ordinariamente dovuta con riferimento a tutti gli altri. Si ricorda altresì che le nuove imposte sulla casa in corso di approvazione con la Legge di Stabilità (occorre capire se saranno TRISE, TARI e TASI ovvero IUC), riguardano l'imposta dovuta per il 2014, quindi non interessano il versamento a saldo 2013.

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di Imu);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà l'Imu il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- Il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'Imu).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

Gli immobili interessati

L'Imu si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune; una quota dell'imposta (pari allo 0,76%, ma solo per i fabbricati di categoria catastale D) viene versata all'erario. L'imposta si versa con riferimento ai seguenti immobili.

⇒ Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori (si segnala che dal 2013 il moltiplicatore dei fabbricati di categoria catastale D è incrementato a 65).

Categoria catastale	Imu 2013
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/04.

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.) sono esenti.

⇒ Terreni agricoli

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore differenziato in base al soggetto possessore. In precedenza il moltiplicatore ICI previsto per i terreni era 75. Il moltiplicatore Imu base per i terreni sarà 135 (parametro modificato in sede di conversione del D.L. n.16/12), mentre "per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110".

Confronto Moltiplicatori		
	ICI (fino al 2011)	IMU (dal 2012)
Terreni agricoli	75	135
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75	110

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- ▶ franchigia sino ad €6.000 di valore imponibile;
- ▶ riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €6.000 e fino ad €15.500;
- ▶ riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €15.500 e fino ad €25.500;
- ▶ riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente €25.500 e fino ad €32.000.

Anche per i terreni agricoli è stata introdotta l'esenzione, ma non per tutti. Sono esenti solo i terreni agricoli, anche non coltivati, limitatamente a quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali (con conguaglio a gennaio 2014 nel caso in cui i comuni abbiano incrementato l'aliquota rispetto a quella standard dello 0,76%).

I terreni posseduti da altri soggetti sono ordinariamente imponibili.

⇒ Aree edificabili

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, Prg o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Aliquote

Le aliquote Imu sono mediamente più elevate rispetto alle aliquote previste fino al 2011 ai fini Ici:

- l'aliquota di base dell'imposta è infatti pari allo 0,76%. I Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%).
- Per l'abitazione principale e le relative pertinenze l'aliquota è fissata ad un livello inferiore ed è pari allo 0,4%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali. Peraltro per l'abitazione principale è prevista anche l'applicazione di detrazione.
- l'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale e i Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1%, con un esonero per i comuni qualificati montani secondo l'elenco stilato dall'Istat, con specifiche deroghe per le province di Trento e Bolzano.
- Infine i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 Tuir, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero nel caso di immobili locati. Il D.L. n.1/12 ha inoltre stabilito che i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, 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.
- Infine i Comuni posso differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

aliquote	Range aliquota Imu
ordinaria	0,46% - 1,06%
Abitazione principale	0,2% - 0,6%

Si ricorda che il D.L. n.102/13 ha introdotto, tra le altre, l'esenzione dall'Imu a favore dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Tale esenzione si applica alla seconda rata 2013 (quindi il primo versamento dello scorso giugno rimane dovuto), nonché, a regime, a partire dal 2014.

Si tratta di una previsione molto importante per tutte le immobiliari di costruzione che da qualche anno vendono i propri immobili con grandissima difficoltà.

L'agevolazione, comunque, riguarda solo il costruttore dell'immobile (quindi cessa in ogni caso quando detto immobile viene ceduto). Si applica anche se la costruzione è effettuata con appalto ad una terza impresa. L'esonero da Imu presuppone inoltre che l'immobile sia tenuto a disposizione e, a norma di legge, riguarda solo i fabbricati (quindi non interessa aree edificabili e fabbricati in corso di costruzione), purché non siano locati.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

SPECIALE IMU e proroga acconti imposte

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LE REGOLE PER VERSARE L'IMU NEL 2013

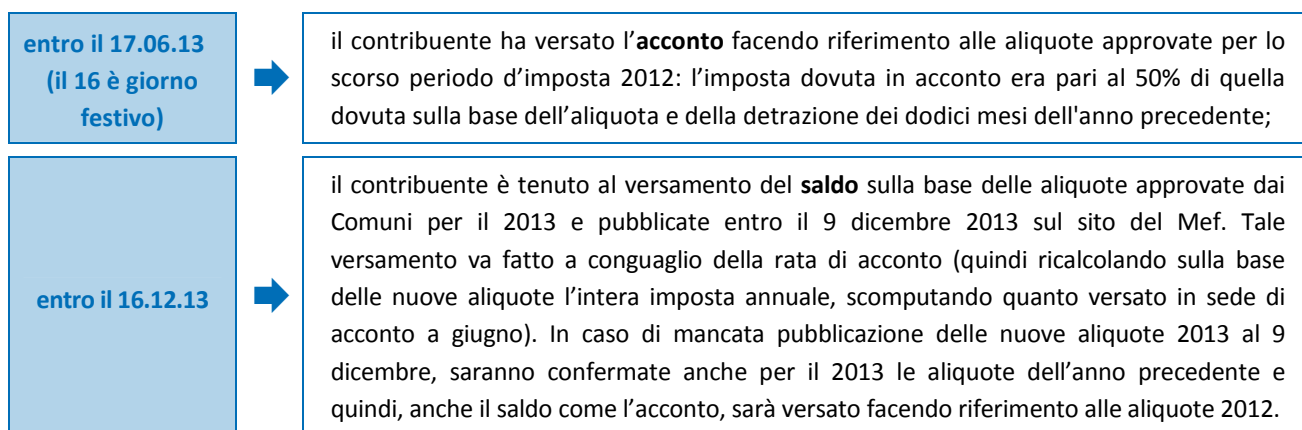
Ove l'imposta sia dovuta, le regole di base per il versamento dell'Imu sono le stesse da tempo conosciute per l'Ici, ossia:

- ➔ un acconto, effettuato entro il 17 giugno scorso (il 16 cadeva di domenica);
- ➔ un versamento a saldo entro il prossimo 16 dicembre.
- ➔ Per il 2013 è stata introdotta la possibilità di un conguaglio a gennaio 2014 (per abitazioni principali e terreni agricoli IAP, quando il Comune abbia incrementato le aliquote rispetto a quelle *standard*).

Versamenti

Dal 2013, è stata eliminata la compartecipazione erariale (lo scorso anno tutti i versamenti, ad eccezione dell'abitazione principale e dei fabbricati rurali, erano suddivisi tra quota Comune e quota Erario): già in sede di acconto, pertanto, tutta l'imposta è stata versata a favore del Comune. Nei confronti dell'Erario è invece riservata la sola imposta dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76 per cento (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3 per cento).

Sorpassando le previsioni transitorie introdotte per il 2012, il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta, ricalcando la medesima regola prevista in passato per l'ICI:



Il versamento può essere effettuato:

- tramite apposito bollettino,
- ovvero tramite il modello F24, tanto quello "ordinario", che quello "semplificato". I codici tributo da utilizzare (nella sezione "IMU e altri tributi locali") sono quelli approvati dalla R.M. n.35/E/12.

Si ricorda che l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente (Irpef, IVA, ecc), eventualmente anche scaturenti dal modello 730 (nel qual caso si doveva procedere ad una opportuna compilazione del quadro "I" per tenersi a disposizione una quota di credito).

Le modalità di compilazione del modello di versamento sono le medesime già conosciute:

- va indicato il **codice del Comune** a favore del quale si sta effettuando il versamento composto di quattro caratteri (es. Mantova E897);
- deve essere barrata la casella per indicare rispettivamente se il versamento fa riferimento ad un ravvedimento, ad immobili che hanno subito variazioni tali per cui si è resa necessaria la presentazione dell'apposita denuncia di variazione, ad un acconto ovvero ad un **saldo** (e nel caso di versamento in unica soluzione le caselle vanno barrate entrambe);
- devono essere indicati il **numero di immobili** cui ci si riferisce nella riga compilata;
- l'**anno di imposta** cui si riferisce il versamento (in caso di ravvedimento, l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata) e;
- l'**importo a debito**, che se si riferisce all'abitazione principale, deve essere al netto della relativa detrazione spettante, da indicare nell'apposita casella in basso a sinistra della sezione.

Il pagamento avviene con **arrotondamento** all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Come precisato dalla circolare 3/Df/2012, l'arrotondamento interessa il singolo codice tributo, ossia va operato su ciascuna riga del modello F24.

Gli enti locali possono stabilire gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi; in assenza di scelte al riguardo da parte dell'amministrazione comunale occorre far riferimento al limite **minimo** di € 12. Il Ministero precisa che, qualora il Comune decida di non modificare la soglia normativamente stabilita ad € 12, comunque deve darne conto nel regolamento. Viene poi precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Esempio 1

Mario Rossi è proprietario di un'immobile ad uso abitativo (proprietà 100%), non abitazione principale, di rendita pari ad €2.000.

Il versamento in acconto è stato fatto considerando l'aliquota del 1,06% approvata per il 2012.

Il Comune conferma l'aliquota ordinaria 2013 al 1,06%.

Acconto versato lo scorso giugno:

$$€ 2.000 * 1,05 * 160 * 1,06\% = € 3.561,60 / 2 = 1.780,80 \rightarrow € 1.781 \text{ (arrotondato)}$$

Saldo:

$$€ 2.000 * 1,05 * 160 * 1,06\% = € 3.561,60 - € 1.780,60 \rightarrow € 1.781 \text{ (arrotondato)}$$

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI															
codice ente/ codice comune				Raw.	Immob. variati	Acc.	Saldo	Numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
H	5	0	1				X	1	3918		2013	1.781,00			
													SALDO (G-H)		
detrazione												TOTALE G	1.781,00	H	1.781,00

Esempio 2

Gianni Bianchi è proprietario di un'area edificabile del valore imponibile di € 200.000.

Il Comune per il 2012 aveva deliberato un'aliquota per le aree edificabili pari al 0,76%.

Tale aliquota è stata elevata al 1,06% per il 2013.

Acconto $\rightarrow € 200.000 * 0,76\% / 2 = € 760,00$

Saldo $\rightarrow € 200.000 * 1,06\% = € 2.120,00 - € 760,00 = € 1.360,00$

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/ codice comune				Immob. Raw.	variati	Acc	Saldo	Numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
H	8	9	7				X	1	3916		2013	1.360,00			
detrazione															
TOTALE G											1.360,00	H		SALDO (G-H)	1.360,00

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: ABITAZIONE PRINCIPALE, RELATIVE PERTINENZE E ASSIMILAZIONI

Per l'anno 2013 è stabilito l'esonero per abitazione principale e relative pertinenze: il concetto di abitazione principale è però piuttosto articolato. Onde valutare correttamente i fabbricati esonerati si ricordano le regole per l'individuazione di tali immobili.

I requisiti per l'abitazione principale

Per definire un immobile abitazione principale occorre ricordare i seguenti due concetti, da verificare congiuntamente:

⇒ Il classamento unitario

Prima di tutto, ai fini Imu è previsto un nuovo requisito che in passato non era presente ai fini Ici, ossia il **congiunto accatastamento**: ai fini dell'applicazione del nuovo tributo comunale, infatti, è previsto che *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”*. Conseguentemente, il contribuente che deciderà di utilizzare come unica abitazione immobili che catastalmente sono separati, non potrà considerarli entrambi abitazione principale ma, al contrario, solo per uno potrà invocare le agevolazioni per abitazione principale, mentre l'altro dovrà scontare l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria stabilita dal Comune.

⇒ Residenza e dimora

Le differenze rispetto all'Ici si notano anche con riferimento alla destinazione che l'utilizzatore fa dell'immobile. Mentre ai fini Ici, il trattamento agevolato per l'abitazione principale era riconosciuto a favore dell'immobile nel quale il contribuente aveva stabilito la propria dimora abituale (e solo quello era il parametro da monitorare), ai fini Imu viene invece richiesto il duplice requisito della **dimora abituale e della residenza** anagrafica nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni: può quindi considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il possessore (e i suoi familiari) *dimora abitualmente e risiede anagraficamente*.

Il D.L. n.16/12 ha introdotto una specifica previsione che subordina il requisito della qualificazione dell'abitazione principale alla residenza ed alla dimora del nucleo familiare del contribuente: viene infatti stabilito che deve intendersi abitazione principale del contribuente quelle nella quale il contribuente *“... e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*. Quindi, nel caso in cui il nucleo familiare (marito / moglie) possieda complessivamente più abitazioni nell'ambito dello stesso Comune, solo una di queste potrà essere abitazione principale.

Le pertinenze

Una importante modifica consta anche relativamente alla definizione del concetto di pertinenza: come avveniva ai fini Ici, anche nell'Imu il trattamento previsto per l'abitazione principale è esteso alle relative

pertinenze, ma il criterio per l'individuazione di queste è variato: *“per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.”*

Dal 2012 i contribuenti potranno computare le agevolazioni Imu solo per immobili pertinenziali di determinate categorie catastali, nonché in numero limitato; peraltro la stessa previsione già nota da tempo ai fini dell'applicazione dell'agevolazione “prima casa” in ambito Iva o imposta di registro, quindi di fatto viene uniformato il concetto di pertinenza (e questo di certo dovrebbe semplificare quando si tratterà di determinare l'imposta).

ESEMPIO

Se un contribuente possiede, in aggiunta all'abitazione principale, due autorimesse (categoria C/6), su di una di queste potrà beneficiare dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale (ed eventualmente della detrazione residua), mentre per l'altra l'imposta sarà determinata utilizzando l'aliquota ordinaria.

Le agevolazioni per l'abitazione principale

A favore dell'abitazione principale, nei casi in cui non risulta applicabile l'esenzione, sono previste alcune agevolazioni. Tali agevolazioni devono peraltro essere tenute in considerazione per la verifica dell'eventuale conguaglio al 16 gennaio 2014 per gli immobili ubicati nei Comuni che hanno incrementato l'aliquota rispetto allo *standard* dello 0,4%.

Aliquota agevolata	Viene innanzitutto stabilita un'aliquota base ridotta allo 0,4%, applicabile tanto all'abitazione quanto alle relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali: quindi l'aliquota sarà caratterizzata da un <i>range</i> entro il quale potrà muoversi il Comune, compreso tra lo 0,2% e lo 0,6%.
Detrazione base	All'abitazione principale viene riconosciuta una detrazione pari ad €200 da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi. Si badi bene: non in base alla quota di proprietà, ma in base al numero degli aventi diritto. Es: marito Mario Rossi quota di proprietà 75% moglie Luisella Verdi quota di proprietà 25% Se entrambi adibiscono ad abitazione principale l'immobile di dividono in parti eguali la detrazione (€100 ciascuno). La detrazione eventualmente eccedente può essere utilizzata per abbattere l'imposta dovuta con riferimento alle pertinenze.
Detrazione aggiuntiva	Per il 2012 ed il 2013 spetta una detrazione aggiuntiva pari ad € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La detrazione aggiuntiva può arrivare al massimo ad €400. È richiesto che i figli siano conviventi ed abbiano la residenza nell'immobile, ma non è richiesto che siano fiscalmente a carico del contribuente. La detrazione spetta ai genitori/al genitore.

Assimilazioni

Anche ai fini IMU sono stabilite alcune assimilazioni all'abitazione principale (**quindi per il 2013 si applica l'esenzione, salvo conguaglio al 16 gennaio 2014**), fattispecie che sono state ripescate da analoghe previsioni già conosciute in ambito ICI:

- Il comma 10 dell'art. 13 del D.L. 201/11 prevede l'applicazione della detrazione alle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del D.Lgs. 504/92: si tratta degli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP). A tali immobili, a regime, non è applicabile né l'aliquota agevolata

per abitazione principale (salvo specifica aliquota che il Comune può introdurre, comunque non inferiore allo 0,46%), né la detrazione aggiuntiva per figli. Per il 2013 si applica l'esenzione.

- Per le cooperative edilizie a proprietà indivisa il DL 102/13 ha introdotto la completa assimilazione all'abitazione principale. Tale assimilazione trova decorrenza dal secondo semestre 2013.
- solo nel caso di previsione regolamentare in tale senso da parte del Comune (in caso contrario trattasi di assimilazione non operante), viene stabilita l'assimilazione all'abitazione principale per l'immobile i cui proprietari o usufruttuari siano 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 (articolo 3, comma 56, della L. 662/96).
- Allo stesso modo, previa deliberazione in tale senso da parte del Comune, è prevista l'assimilazione anche con riferimento all'immobile posseduto a titolo di proprietà o usufrutto, tenuto a disposizione in Italia e quindi non locato, da parte di cittadini italiani residenti all'estero.
- Il DL 102/13 ha poi previsto che, dal 1 luglio 2013, anche in assenza del requisito della residenza / dimora nell'immobile, per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, dei Vigili del Fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia, l'unico immobile posseduto da tali contribuenti sia da considerarsi comunque abitazione principale, purché di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9. Anche in questo caso, per il secondo semestre 2013 trova spazio l'esenzione.
- Altra importate assimilazione introdotta dal DL 102/13 (o sarebbe meglio dire "reintrodotta" visto che si tratta di una previsione già presente sino al 2011 ai fini ICI) è quella relativa all'uso gratuito ai familiari; è infatti prevista la possibilità da parte dei Comuni di introdurre l'assimilazione all'abitazione principale per le unità immobiliari non di lusso concesse in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. Questo è comunque possibile nel limite di una abitazione per ciascun soggetto passivo concedente. Si tratta comunque di una previsione solo eventuale, che deve essere verificata nel regolamento comunale; peraltro ciascun Comune ha la possibilità di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della presente agevolazione, ivi compreso il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) al quale subordinare la fruizione del beneficio. La previsione normativa concede l'assimilazione per la sola seconda rata 2013.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.