

Dott. Giovanni Maria CONTI
Dott. Emanuela Maria CONTI
Dott. Marcello PRIORI
Avv. Michelangelo PALLADINO

Dott. Domenico MAISANO
Avv. Emanuela REGAZZI
Dott. Simone DALLEDONNE
Avv. Corrado BLANDINI
Dott. Lorenzo PICCININI

Dott. Florjan SHTYLLA

Consulenti

Dott. Sergio CONTI
Dott. Oscar GOFFREDI
Dott. Paolo VILLA

Milano, 5 giugno 2013

Speciale IMU

LE NOVITA' INTRODOTTE DAL DECRETO 54/2013

Giugno 2013

Nella speranza di fare cosa gradita, inviamo una breve informativa per illustrarVi sinteticamente le novità, introdotte dal Decreto Legge 54 del 22 maggio 2013 approvato dal Consiglio dei Ministri in data 17 maggio 2013, riguardanti l'imposta municipale propria (IMU), introdotta dall'art. 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

SOMMARIO

PREMESSA	3
I SOGGETTI INTERESSATI.....	3
GLI IMMOBILI INTERESSATI	5
Fabbricati	5
Aree edificabili	5
ALIQUOTE	6
VERSAMENTI	6
Versamenti 2013.....	6
Le modalità di versamento	7
DICHIARAZIONE IMU.....	8

PREMESSA

In data 17 maggio 2013 è stato approvato dal Consiglio dei Ministri, il Decreto Legge recante “interventi urgenti in tema di imposta municipale propria, di rifinanziamento di ammortizzatori sociali in deroga, di proroga in materia di lavoro a tempo determinato presso le pubbliche amministrazioni e di eliminazione degli stipendi dei parlamentari”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 21 Maggio 2013.

Di rilevante interesse, ai fini dell’imposta municipale propria (IMU) risulteranno essere i primi due articoli del citato decreto, attraverso i quali il Governo stabilisce:

- ➔ la sospensione “temporanea” del versamento della prima rata dell’imposta per alcune categorie di immobili, nell’attesa di una riforma organica relativa la disciplina dell’imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, riguardante anche il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, oltre l’Imu (Art. 1 “disposizioni in materia di imposta municipale propria”);
- ➔ qualora non si pervenisse ad una riforma entro la data del 31 agosto 2013, la riproposizione della disciplina vigente con termine di versamento per la prima rata fissato al 16 settembre 2013 (Art. 2 “Clausola di salvaguardia”).

I SOGGETTI INTERESSATI

La sospensione del pagamento riguarda:

- ➔ le abitazioni principali e le relative pertinenze (garage e cantine), con esclusione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)¹;
- ➔ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

¹ il blocco al versamento è esteso anche a:

- coniugi separati;
- coniugi con residenze diverse;
- anziani e disabili;
- residenti all’estero;
- case costituite da due alloggi.

- gli 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'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
- terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Al contrario, **non è considerato sospeso il pagamento per:**

- i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- le abitazioni secondarie² o di villeggiatura;
- le abitazioni concesse in locazione;
- i fabbricati industriali:
 - negozi;
 - botteghe;
 - magazzini e locali di deposito;
 - laboratori per arti e mestieri;
 - alberghi.

Si ricorda, inoltre che:

- per tutte le categorie non ricomprese nella sospensione, l'acconto Imu dovrà essere versato con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune;
- per le abitazioni principali per cui si verserà l'Imu con l'acconto di giugno non si potrà beneficiare della ripartizione in tre rate prevista per il 2012;

² si considerano abitazioni secondarie:

- le c.d. "seconde case", in cui rientra anche l'unica casa di proprietà di un soggetto che non vi risiede;
- le case affittate;
- le case in prestito ai parenti;
- le case invendute dei costruttori;
- le abitazioni dei militari e dei membri delle forze dell'ordine che risiedono in caserma;
- la casa assegnata all'ex coniuge separato in via di fatto.

- ➔ il Decreto ha carattere temporaneo, in attesa di una riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, concernente sia il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi sia l'imposta municipale propria; infatti, qualora la riforma non andasse a buon fine entro la data del 31 agosto 2013, come previsto dall'art. 2 (clausola di salvaguardia), si continuerà ad applicare la disciplina vigente considerando il termine ultimo del versamento della prima rata il 16 settembre 2013 in luogo del 17 giugno 2013.

GLI IMMOBILI INTERESSATI

L'obbligo di versare la prima rata dell'imposta rimane, quindi, 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.

Categoria catastale	Imu 2013
A/1 – A/8 – A/9 - 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.

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.

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

Aliquote

Le aliquote, come detto, sono deliberate dal Comune, comunque entro certi limiti:

- ➔ l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. 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 cento);
- ➔ per immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 Tuir, ovvero per immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero per immobili locati, i Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4%. 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.

Aliquote	Range aliquota Imu
ordinaria	0,46% - 1,06%
Fabbricati "strumentali"	0,4% - 1,06%
Immobiliari di costruzione	0,38% - 1,06%

VERSAMENTI

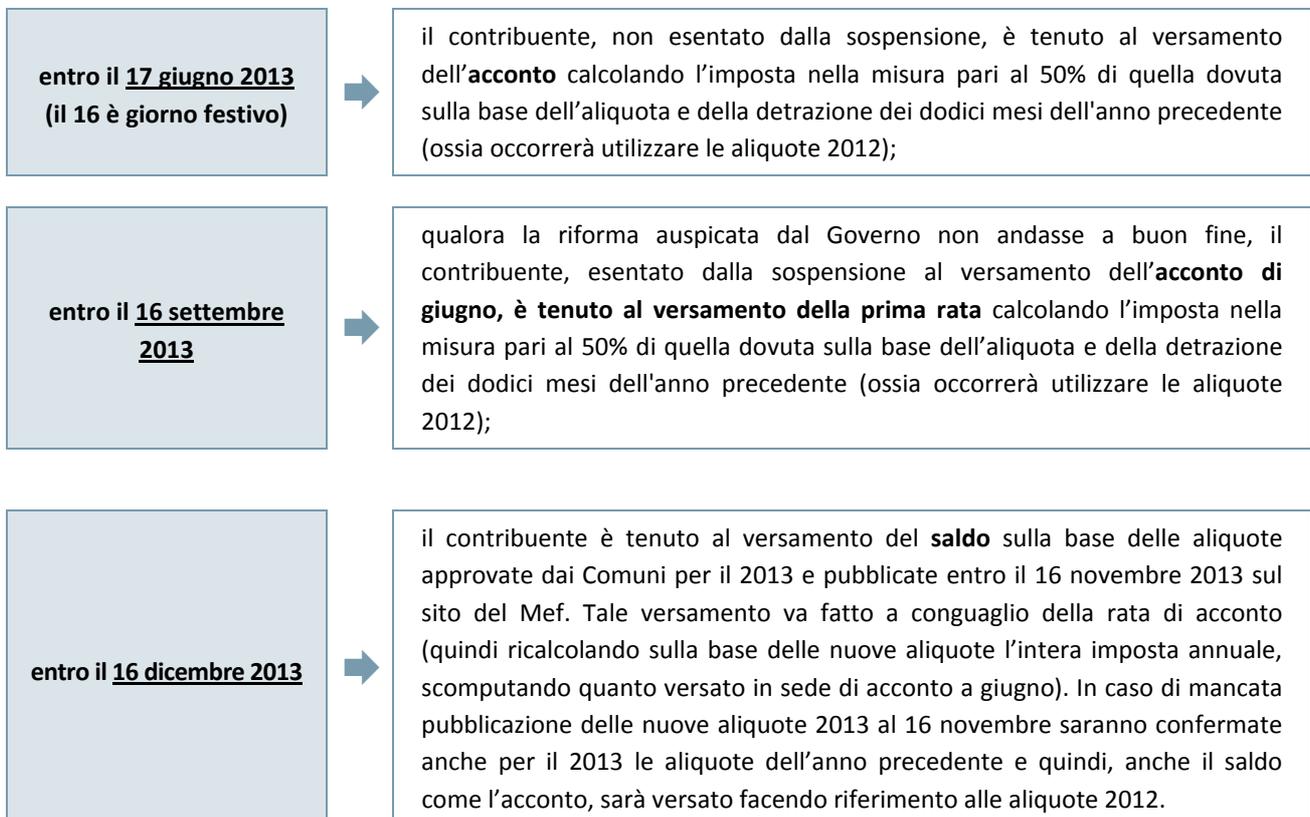
Versamenti 2013

Preliminarmente si evidenzia come da quest'anno, ad opera delle Legge di Stabilità 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 sarà versata a favore del Comune. Nei confronti dell'Erario sarà invece riservata la sola l'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).

Versamenti

Il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta:



È consentito (anche se sconsigliato, viste le numerose modifiche che riguardano tale tributo) il versamento in unica soluzione entro il 17 giugno 2013.

Le modalità di versamento

Il D.L. n.201/11 ha introdotto l'obbligo di utilizzo del modello F24; per i titolari di partita Iva la presentazione del modello di versamento dovrà avvenire in forma telematica.

Il versamento può essere effettuato anche tramite compensazione con crediti tributari o contributivi vantati dal cliente (tali crediti, evidentemente, vanno indicati nelle rispettive sezioni). I crediti possono derivare anche dal modello 730 (in questo caso occorre compilare il quadro I di tale modello dichiarativo).

I versamenti (ciascun codice tributo) vanno arrotondati all'unità di euro.

DICHIARAZIONE IMU

Il D.L. n.35/13 stabilisce anche un diverso termine per la presentazione della dichiarazione Imu: in luogo dei 90 giorni originariamente previsti, tale dichiarazione andrà resa al Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Pertanto le variazioni intervenute nel corso del 2013 potranno essere dichiarate entro il 30 giugno 2014; peraltro la circolare n.1/DF/13 ha precisato che:

"il nuovo termine di presentazione delle dichiarazioni, produce effetti anche su quelle dovute per l'anno 2012 che potranno, quindi, essere presentate entro il 30 giugno 2013".

La dichiarazione Imu deve essere resa su apposito modello ministeriale.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, porgiamo i più cordiali saluti.

Conti Priori Palladino Associati

Dott.ssa Emanuela Maria Conti

