



(DL n. 54/2013, pubblicato in G.U. n. 117 del 21.05.2013)

Il Consiglio dei Ministri ha confermato la **sospensione dell'acconto dell'IMU di giugno** (il versamento, precisamente, cadeva il giorno 17.06)

per abitazioni principali, terreni e fabbricati agricoli.

Per effetto delle nuove disposizioni contenute nel DL n. 54/2013, quindi, nel mese di giugno dovranno versare l'IMU solamente le case di lusso, le seconde case, i negozi e i capannoni. In riferimento, invece, agli immobili ammessi alla sospensione, viene stabilito che entro il 31.08.2013 il Governo procederà ad una revisione dell'imposta e in caso di mancata realizzazione delle modifiche normative programmate (tra cui accorpamento della TARES e deducibilità dell'imposta dall'IRES sui capannoni), i contribuenti dovranno versare l'importo dovuto a titolo di IMU secondo le "vecchie" (ed attuali) regole entro il prossimo 15.09.2013.

Con la presente trattazione analizziamo nel dettaglio le nuove disposizioni contenute nel decreto legge n. 54/2013 (pubblicato in GU n. 117/2013), che tra le altre cose ha previsto anche il rifinanziamento degli ammortizzatori sociali in deroga e la proroga della possibilità per le amministrazioni pubbliche di assumere con contratti a termine al fine di garantire i servizi pubblici essenziali.

Premessa

In data 17.05.2013 il Consiglio dei Ministri ha approvato il decreto legge – DL n. 54/2013, pubblicato un GU n. 117/2013 - che blocca il pagamento dell'IMU, rimandandolo al mese di settembre. La sospensione viene concessa solo per alcuni immobili, ovvero le prime case (non di lusso) e i terreni.

La sospensione è stata disposta nell'ottica di procedere ad una revisione dell'imposta, al fine di renderla meno gravosa. Secondo quanto riportato dal comunicato stampa che ha "accompagnato" l'approvazione del decreto, infatti:

□ "il governo procederà a una riforma complessiva della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare che innoverà anche la tassazione sul reddito d'impresa, prevedendo forme di deducibilità dell'Imu su capannoni o fabbricati industriali. Nella nuova disciplina sarà ricompreso anche il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi. Il governo ha stabilito la

sospensione del pagamento della prima rata Imu sulla prima casa, sulle 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, i terreni e i fabbricati rurali. Sono escluse dalla sospensione del versamento le abitazioni di tipo signorile, le ville, i castelli o i palazzi di pregio storico o artistico [...]”.

Di seguito illustriamo nel dettaglio le novità contenute nel nuovo DL approvato dal Consiglio dei Ministri in materia di IMU, anche se – da quanto emerge dalle notizie riportate dal comunicato stampa – la maggior parte delle disposizioni attuative della riforma IMU saranno riportate in un successivo provvedimento legislativo.

Cenni sull'IMU

Le novità del DL approvato dal CDM insistono, in particolare, **sull'abitazione principale, sui terreni e sui fabbricati rurali**.

Prima di illustrare nel dettaglio i particolari della sospensione del pagamento dell'acconto di giugno ricordiamo che per **abitazione principale** si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. In riferimento all'abitazione principale, vengono previste alcune agevolazioni, e in particolare una detrazione d'imposta (pari a 200 euro, più 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale) ed una riduzione dell'aliquota (pari, nella misura ordinaria, allo 0,4%), nonché l'assoggettamento allo stesso regime di alcune pertinenze dell'abitazione principale.

Per **pertinenze dell'abitazione principale**, però, 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. Ciò significa che:

- il contribuente ha diritto al regime previsto per l'abitazione principale solo per una categoria catastale C/2, C/6 e C/7; se il contribuente detiene, quali pertinenze, un C/6 e un C/7 può applicare il regime previsto per l'abitazione principale per entrambe;
- se, invece, detiene due C/6 soltanto una delle due pertinenze potrà scontare il regime previsto per l'abitazione principale.

In riferimento ai **fabbricati rurali**, invece, ricordiamo che a questi si applicano aliquote differenti a seconda della tipologia di immobile di cui si tratta (ad esempio, nel caso in cui sia un immobile

strumentale si applica l'aliquota nella misura dello 0,2).

Riguardo ai **terreni**, le disposizioni del decreto legge si applicano solamente ai terreni agricoli.

In materia di pagamento dell'imposta, l'art. 9 co. 2 del DLgs. 23/2011 stabilisce che l'IMU è dovuta per anni solari. Dall'art. 9 co. 3 del DLgs 23/2011 si desume che l'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati fabbricati in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

L'imposta dovuta al Comune per l'anno di imposizione (quello in corso) deve essere versata, a scelta del contribuente:

- in due rate di pari importo, in scadenza, rispettivamente:
 - la prima, il 16.6 dell'anno di imposizione;
 - la seconda, il 16.12 dello stesso anno;
- in un'unica soluzione, entro la data del 16.6 dell'anno di imposizione.

La sospensione

Secondo quanto stabilito dall'articolo 1 del DL approvato dal CDM, "nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, ivi compresa la disciplina del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, volta, in particolare, a riconfermare l'articolazione della potestà impositiva a livello statale e locale, e la deducibilità ai fini della determinazione del reddito di impresa dell'imposta municipale propria relativa agli immobili utilizzati per attività produttive, per l'anno 2013 il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria [...], è sospeso [...]".

Come abbiamo anticipato in premessa, la sospensione si applica ai seguenti immobili:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

CATEGORIE CATASTALI

Categorie catastali □ **Descrizione** □ **Sospensione acconto**

A/1 Abitazioni di tipo signorile No

A/2 Abitazioni di tipo civile Si

A/3 Abitazioni di tipo economico Si

A/4 Abitazioni di tipo popolare Si

A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare Si

A/6 Abitazioni di tipo rurale Si

A/7 Abitazioni in villini Si

A/8 Abitazioni in ville No

A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici No

A/10

Uffici e studi privati No (non ha funzione abitativa, pur non essendo previsto dal DL come esplicitamente escluso)

A/11

Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi Si

□ 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.

□ 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.

OSSERVA

Pur rimanendo ordinariamente escluse dalla sospensione, ci si chiede se le aree edificabili condotte da coltivatori diretti o IAP possano rientrare nella sospensione, visto che il loro trattamento fiscale viene equiparato a quello dei terreni agricoli.

Seppure non ci si possa esprimere con certezza, vista la sostanziale parificazione delle aree edificabili condotte da coltivatori diretti o IAP a terreni agricoli, si ritiene (in via del tutto orientativa) di poter assoggettare queste sia alla disciplina fiscale dei terreni agricoli sia alla disciplina della sospensione dell'acconto in commento.

Bisogna evidenziare che nel caso in cui non venga approvata la riforma del tributo, i contribuenti dovranno versare l'acconto entro il prossimo 16.09.2013 secondo le attuali regole di determinazione dell'imposta.

Alla luce delle disposizioni contenute nel DL in commento, quindi, il calendario dei pagamenti

dell'imposta è il seguente:

CALENDARIO PAGAMENTI IMPOSTA

17 giugno Versamento dell'acconto per tutti gli immobili, fatta eccezione per quelli ammessi alla sospensione.

16 settembre Termine definito per il pagamento dell'acconto nel caso in cui non venga approvata la riforma dell'imposta sugli immobili per gli immobili ammessi alla sospensione.

16 dicembre Pagamento del saldo IMU 2013 per tutti gli immobili.

Preme evidenziare che la previsione del pagamento dell'acconto a settembre risulta particolarmente ravvicinato al pagamento del saldo, eliminando così il sostanziale beneficio della rateazione: in caso di mancata emanazione della riforma entro il termine prestabilito, quindi, i contribuenti si troveranno a pagare l'intero importo dell'IMU 2013 in un arco di tempo di tre mesi.

Per ulteriori informazioni circa il pagamento dell'imposta nel caso di approvazione della riforma, in ogni caso, bisogna attendere i successivi provvedimenti del governo, che si è impegnato, in tempi relativamente brevi a modificare la disciplina del DL 201/2011 e del precedente D.Lgs. n. 23/2011 al fine di renderla meno gravosa.