

A Tutti i Clienti

Loro sedi

Padova, 9 maggio 2012

L'IMU FA IL PIENO DI NOVITÀ

D.L. n. 16/2012 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 44 del 26 aprile 2012

Il decreto semplificazioni fiscali in sede di conversione in legge ha apportato numerose novità in tema di imposta municipale propria (c.d. IMU). Di fatto le modifiche apportate servono per meglio individuare le modalità di versamento dell'acconto in scadenza il prossimo 18 giugno. Molti dubbi interpretativi rimangono circa le modalità di versamento in sede di saldo (entro il 17 dicembre p.v.).

Riferimenti normativi

- D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, nella Legge 26 aprile 2012, n. 44;
- D.L. 6 dicembre 2011, n. 201;
- Risoluzione 12 aprile 2012, n. 35;
- Provvedimenti 12 aprile 2012, nn. 53906 e 53909.

ABITAZIONE PRINCIPALE, PERTINENZE ED ESENZIONI IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE

Con le modifiche apportate dal D.L. n. 16/2012 (c.d. decreto semplificazioni fiscali) in sede di conversione in legge è stata data una nuova definizione, ai fini IMU, di abitazione principale.

Più nel dettaglio il decreto semplificazioni è intervenuto, modificandolo, sul comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (c.d. Manovra Monti) precisando, con riferimento all'IMU, che *"... 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. 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 ..."*.

Sulla base del dettato letterale della norma si evince che l'agevolazione abitazione principale (detrazione di euro 200, oltre a ulteriore detrazione di euro 50 per ogni figlio a carico di età non superiore a 26 anni e non oltre l'ottavo, nonché aliquota IMU ridotta dello 0,4%) dovrà essere unica per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti.

attenzione Ne consegue, che nel caso in cui una famiglia detenga due immobili, si pensi alla casa in città e quella al mare, ancorché i diversi componenti del nucleo familiare abbiano residenze suddivise tra i due immobili si potrà beneficiare per una sola abitazione dell'agevolazione "abitazione principale". Quindi, con tale disposizione viene meno quel "trucco" di suddividere la residenza per beneficiare di entrambi gli immobili quali "abitazione principale".

Ai fini dell'assoggettamento ad IMU, non è invece necessario che il fabbricato sia effettivamente accatastato, essendo sufficiente la sua semplice iscrivibilità in Catasto. Sulla base di quanto sopra l'IMU è dovuta a prescindere dall'accatastamento: ciò che rileva è che l'unità immobiliare sia accatastabile, e quindi, in sostanza, che sia ultimata e abitabile.

Inoltre, la nuova disciplina punta l'attenzione sul fatto che si tratti di un'unica unità immobiliare, il che dà adito a una duplice considerazione:

- l'unità immobiliare considerabile in termini di abitazione principale deve essere, in linea di principio, un'unità unica sotto il profilo catastale, con la conseguenza che non può essere considerata come abitazione principale una pluralità di unità immobiliari;
- si potrebbero probabilmente considerare come un'unica unità, come tale iscrivibile in catasto, una somma di unità immobiliari che potrebbero essere fuse in una sola, ricorrendone le occorrenti condizioni soggettive (identità di titolari) e oggettive (ad esempio, la loro contiguità e la possibilità materiale di una loro unione).

Infine, a differenza di quanto stabilito per l'ICI fin dal 2008, l'assoggettamento al tributo non si limita alle prime case di maggior prestigio, dato che saranno comunque assoggettati all'IMU tutti gli immobili adibiti ad abitazione principale, e non solo quelli accatastati come A/1 (abitazioni di lusso), A/8 (ville), A/9 (castelli, abitazioni di eminente pregio).

PERTINENZE

Per pertinenze dell'abitazione principale s'intendono quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (quali magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e tettoie) nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se risultano iscritte in Catasto unitamente all'immobile ad uso abitativo.

Ne consegue, ad esempio, che se un appartamento ha, come pertinenze, una cantina e un solaio, sia che esse siano autonomamente accatastate, sia che la loro rendita sia inglobata in quella dell'appartamento cui esse accedono, l'IMU non potrà essere pagata con modalità agevolate per entrambe, ma solo per una di esse.

Sulla base di quanto sopra per effetto delle disposizioni del D.L. n. 201/2011, il trattamento riservato dai Comuni alla prima casa si estende dal 1° gennaio 2012, inderogabilmente, anche alle pertinenze dell'abitazione principale, ma solo se esse sono accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 (magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, tettoie, posti auto coperti o scoperti) e, comunque, limitatamente a una per ciascuna delle citate categorie.

ESENZIONI DALL'IMU

Allo scopo di individuare i fabbricati esenti dall'IMU si deve fare riferimento all'art. 9, comma 8 del D.Lgs. n. 23/2011, che a parte due deroghe (lett. a) e g)), ripropone le stesse esenzioni dall'ICI previste dall'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992. Più nel dettaglio sono previste le seguenti esenzioni:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del



servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. **Dalla formulazione della norma riguardante l'IMU emerge che sono esonerati dal pagamento dell'IMU solo gli immobili siti sul proprio territorio purché destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;**

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9:
- E/1 Stazioni per servizio di trasporti, terrestri, marittimi e aerei;
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale;
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culto;
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5 bis del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601;
- fabbricati e loro pertinenze destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- terreni agricoli che ricadono in aree montane o di collina inquadrabili nell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977 n. 984;
- il D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge, intervenendo direttamente sulla formulazione del comma 8 dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23/2011, ha stabilito che i fabbricati rurali ad uso strumentale che sono ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani, sono esclusi dall'IMU;
- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (sul punto si veda Commento 2 aprile 2012 n. 301).

ALIQUOTE IMU E COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI

TIPOLOGIA IMMOBILI	ALIQUOTA APPLICABILE
Aliquota base IMU (con le eccezioni di seguito riportate)	0,76% (con possibilità di ridurla o aumentarla ad opera del Comune fino a 0,3%, quindi da un min. dello 0,46% ad un max dello 1,06%)



<p>Abitazione principale</p>	<p>0,4% (con possibilità di ridurla o aumentarla ad opera del Comune fino a 0,2%, quindi da un min. dello 0,2% ad un max dello 0,6%) e detrazione di 200 euro (con possibilità di aumentarla fino a 600 euro in caso di presenza di figli a carico - detrazione spettante pari a euro 50 per ogni figlio a carico di età non superiore a 26 anni, ma non oltre l'ottavo).</p>
<p>Fabbricati rurali strumentali</p> <p>attenzione Così come stabilito dal D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge, i fabbricati rurali a uso strumentali che sono ubicati nei comuni montani o parzialmente montani, sono esclusi dall'IMU. Risultano esenti dall'IMU anche i terreni montani ma questo per effetto dell'art.7, lett. h) del D.Lgs. n. 504/1992 riguardante la soppressa imposta comunale, richiamato ai fini della nuova IMU.</p>	<p>0,2% (con possibilità di ridurla da parte del Comune fino allo 0,1%, quindi da un min. dello 0,1% ad un max dello 0,2%)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Immobili non produttivi di reddito fondiario (ai sensi all'art. 43 del TUIR); - Immobili posseduti da soggetti IRES; - Immobili locati 	<p>Possibilità dei Comuni di ridurre l'aliquota base dello 0,76% fino allo 0,4%</p>
<p>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, nonché l'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</p>	<p>Possibilità dei Comuni di applicare l'aliquota agevolata dello 0,4% assimilando, quindi, tali immobili all'abitazione principale.</p> <p>attenzione Nel caso in cui tali immobili risultino locati tornerà applicabile l'aliquota ordinaria dello 0,76% senza possibilità per il Comune di assimilarli all'abitazione principale</p>
<p>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 tre anni dall'ultimazione dei lavori</p>	<p>Facoltà ai Comuni di ridurre l'aliquota base dello 0,76% portandola fino allo 0,38%</p>

CATEGORIA IMMOBILI	COEFFICIENTI RIVALUTATIVI	ALiquOTA APPLICABILE
Categoria A (abitazione principale) e pertinenze C/2, C/6 e C/7 (limitatamente ad una)	160	0,4% e detrazione 200 euro (fino ad un max di euro 600 in presenza di figli)
Seconde case C/2 - C/6 - C/7	160	0,76%
Categoria B (Collegi, scuole, ecc.)	140	0,76%
Categoria C/3 - C/4 - C/5	140	0,76%
Categoria A/10 (uffici)	80	0,76%
Categoria D (opifici, alberghi, ecc.) escluso D/5	60 (per il 2012) 65 (per il 2013 e 2014)	0,76%
Categoria D/5 80		0,76%
Categoria C/1 (negozi e botteghe)	55	0,76%
Particolari tipologie di immobili (es: posseduti da soggetti IRES, locati, ecc.)	Si dovrà utilizzare il coefficiente proprio della categoria catastale	Possibile riduzione sino allo 0,4%



<p>Terreni agricoli</p>	<p>110 (se il contribuente è un coltivatore diretto o imprenditore professionista iscritto nella previdenza agricola) ovvero 135 (nelle ipotesi residuali).</p> <p>attenzione In sede di conversione in legge del D.L. n. 16/2012 è stata introdotta una riduzione della base imponibile IMU, che era già prevista ai fini ICI (però fino all'importo di 129.114 euro), per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (articolo 1, D.Lgs. n. 99/2004) purché condotti dai medesimi. La regola è la seguente: per un valore fino a 6mila euro c'è l'esenzione dall'IMU; per un valore oltre 6mila euro e fino a 15.500 la base imponibile è ridotta del 70%; per un valore superiore a 15.500 euro e fino a 25.500 la base imponibile è ridotta alla metà; per la parte di valore che eccede l'importo di 25.500 fino a 32.000 euro l'imponibile IMU è ridotto del 25 per cento</p>	<p>0,76%</p>
-------------------------	---	--------------

MODALITA' DI PAGAMENTO

Come già anticipato in un precedente intervento con due Provvedimenti direttoriali dell'Agenzia delle Entrate del 12 aprile 2012, nn. 53906 e 53909, sono stati approvati i nuovi modelli F24 al fine di poter procedere al pagamento dell'IMU. Inoltre, la Risoluzione n. 35/E/2012 ha stabilito i corretti codici tributo da utilizzare in sede di delega F24.

attenzione Il pagamento dell'IMU può avvenire esclusivamente utilizzando il modello F24 (cartaceo per i privati ovvero telematico per i soggetti con partita IVA). Il D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge ha stabilito che a decorrere dal 1° dicembre 2012 si potrà utilizzare anche il bollettino postale (ad oggi non disponibile).

attenzione In sede di acconto IMU 2012 (da versare entro il 18 giugno 2012) lo stesso potrà essere versato utilizzando a riferimento le aliquote base. In sede di saldo si dovrà poi versare quanto deliberato in via definitiva dal Comune ove è ubicato l'immobile.

attenzione Così come precisato dalla Risoluzione n. 35/E/2012, nel caso in cui il contribuente debba ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13, D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati insieme al tributo dovuto, barrando la casella apposita ("Ravv.") e indicando, nel campo specifico, l'anno in cui l'imposta doveva essere versata.

CASI PARTICOLARI

COMODATO GRATUITO A PARENTI

Nella nuova formulazione dell'IMU, ad opera della Manovra Monti, è venuta meno quella disposizione che assimilava l'immobile concesso in comodato gratuito ai parenti quale abitazione principale.

Essendo stata inibita tale possibilità, di fatto, ai fini IMU per tali tipologie di immobili concessi in comodato gratuito, tornerà applicabile l'aliquota IMU ordinaria dello 0,76% (seconda casa).

attenzione Si fa presente che in tali casi è concessa comunque facoltà ai Comuni, mediante apposito regolamento comunale, di abbassare l'aliquota fino ad un min. dello 0,4%.

CONIUGE SEPARATO ASSEGNATARIO DELL'IMMOBILE

In sede di conversione in legge del D.L. n. 16/2012, andando di fatto contro a quanto precedentemente sostenuto sia dalla giurisprudenza sia da quanto stabilito ai fini dell'ICI, è stato previsto che in caso di separazione o divorzio, sarà il coniuge che abita la casa a versare l'IMU anche se non è proprietario ovvero non abbia diritti reali sulla stessa (quindi, il coniuge assegnatario). Più nel dettaglio è stato stabilito che *"...l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione"*.

FABBRICATI INAGIBILI E INABITABILI

Il D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge ha stabilito che ai fini IMU, così come accadeva ai fini ICI, **per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono queste condizioni è prevista la riduzione dell'imposta nella misura del 50%.

In tal caso, per certificare lo stato di inagibilità o inabitabilità dell'immobile è possibile, in alternativa:

- rendere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (con la quale si assume la responsabilità penale della veridicità di ciò che si dichiara);
- comunicare al Comune la situazione del bene; il Comune fa svolgere una perizia, a spese del contribuente, volta ad accertare se sussistono le condizioni volute dalla legge per la riduzione.

Inoltre, i Comuni possono, con apposito regolamento, disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta.

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

Si ricorda che ai fini ICI era previsto che per i fabbricati di interesse storico o artistico si assumeva la rendita rivalutata del 5% determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale era sito il fabbricato.

Sul punto la nuova IMU non richiama tale disposizione e il D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge ha previsto, per tali fabbricati, unicamente una riduzione del 50% dell'IMU dovuta.

PARTICOLARI TIPOLOGIE DI IMMOBILI (IMMOBILI LOCATI, IMMOBILI ANZIANI, DISABILI, SOGGETTI ISCRITTI ALL'AIRE, ECC.)

Per effetto del comma 9, dell'art.13, del D.L. n. 201/2011, i Comuni potranno **ridurre** l'aliquota base (0,76%) fino allo **0,4%** per le seguenti tipologie di immobili:

- immobili relativi all'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni (si tratta degli immobili non produttivi di reddito fondiario di cui all'art. 43 del Tuir);
- di immobili posseduti da soggetti IRES
- immobili locati.

Così come stabilito dal D.L. liberalizzazioni all'art. 56, comma 1 (anche prima della conversione in legge) è data facoltà ai Comuni di ridurre l'aliquota base dello 0,76% portandola fino allo 0,38% con riferimento ai 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 tre anni dall'ultimazione dei lavori.

attenzione Il D.L. n. 16/2012 in sede di conversione in legge ha previsto la possibilità per i Comuni di assimilare all'abitazione principale, quindi, con l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata dello 0,4% (che può essere aumentata o diminuita di 2 punti percentuali) l'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, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato (Italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE) a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. Si tenga presente che nel caso in cui tali immobili risultino locati tornerà applicabile l'aliquota ordinaria dello 0,76% (che può essere aumentata o diminuita di 3 punti percentuali) senza possibilità per il Comune di assimilarli all'abitazione principale.

DICHIARAZIONE IMU

Con riferimento alla dichiarazione IMU, l'art. 9 del D.Lgs. n. 23/2011 ha stabilito che con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono approvati i modelli della dichiarazione. Dall'ICI verranno ereditati i principi fondamentali in virtù dei quali, qualora i dati necessari alla determinazione dell'imposta siano già noti al Comune (come nel caso di compravendite di fabbricati e terreni), non si renderà necessaria la presentazione della dichiarazione.

attenzione La dichiarazione IMU, così come accadeva per l'ICI, non dovrà essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche attraverso il modello unico informatico (MUI). Si tratta del modello tramite il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli

immobili.

Si ricorda che il Mui è utilizzato obbligatoriamente dal 15 giugno 2004 da parte di tutti i notai per gli atti di compravendita di immobili e per gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie; dal 1° giugno 2007, invece, per tutti gli altri atti formati o autenticati da quella data.

Con riferimento alla dichiarazione IMU per l'anno 2012, ancorché si dovrà attendere l'emanazione del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che dovrà approvare il modello nonché indicare i casi in cui scatta l'obbligo di presentazione della dichiarazione, **il decreto semplificazioni n. 16/2012 in sede di conversione in legge ha disposto il differimento del termine al 30 settembre 2012 per la presentazione della dichiarazione IMU, precisando che detta dichiarazione deve essere obbligatoriamente ed esclusivamente presentata dai contribuenti che acquisiscono l'immobile a decorrere dal 1° gennaio 2012**, data di entrata in vigore dell'IMU.

attenzione Sulla base di quanto sopra sembra che la dichiarazione IMU, così come accadeva per quella dell'ICI, dovrebbe essere presentata per i terreni coltivati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, per i quali è stata reintrodotta una riduzione dell'imposta sulla falsariga dell'art. 9 del D.Lgs. n. 504/1992, e in tutti quei casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Questo è il caso, per esempio, dell'acquisto di un'area edificabile, oppure dell'assegnazione dell'immobile al socio della cooperativa a proprietà indivisa, o ancora della riunione di usufrutto o degli immobili che perdono o acquistano, durante l'anno di riferimento, il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'IMU. Sul punto come già scritto si dovrà comunque attendere il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individuerà puntualmente tutti i casi in cui dovrà essere presentata la dichiarazione IMU, con probabile esclusione dell'abitazione principale, atteso che le stesse possono essere agevolmente individuate dai Comuni sulla base delle informazioni in loro possesso.

attenzione Sempre il decreto semplificazioni in fase di conversione in legge ha stabilito che tale modifica non interviene, al contrario, sulla presentazione a regime della dichiarazione IMU per la quale i termini rimangono fissati nei novanta giorni dalla data in cui il soggetto passivo è entrato in possesso dell'immobile o sono intervenute variazioni tali da determinare una diversa quantificazione del tributo.

Nella speranza d'aver fatto cosa gradita, lo Studio rimane a Vostra completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Lo Studio