



PELLIZZER & PARTNERS

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Circolare n. 5/2013

Castelfranco Veneto, 22 maggio 2013

Oggetto: IMU – ACCONTO 2013 E DICHIARAZIONE IMU

Anche per il 2013 è dovuta l'Imu con riferimento agli immobili (fabbricati, terreni agricoli ed aree edificabili) ubicati in ciascun Comune; l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (il mese è computato per intero se il possesso si è protratto per almeno quindici giorni).

Con decreto pubblicato in G.U. ieri sera 21/05 u.s. è stata prevista una **"temporanea" esenzione 1° casa e riduzione del 50% degli immobili inagibili.**

Di seguito si illustrano le principali regole per la determinazione dell'Imu con le novità già introdotte dal 2013; si ricorda alla clientela dello Studio di **fornire il più tempestivamente possibile i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione Imu, se dovuta.**

Versamenti

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

entro il 17 giugno 2013
(il 16 è giorno festivo)

il contribuente è tenuto al versamento dell'**acconto** facendo riferimento alle aliquote pubblicate sul sito del Mef entro il 16 maggio 2013. In mancanza di tale pubblicazione i soggetti passivi calcolano l'imposta nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2012);

entro il 16 dicembre
2013

il contribuente è tenuto al versamento del **saldo** sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2013 e pubblicate entro il 16 novembre 2013 sul sito del Mef. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote 2013 al 16 novembre saranno confermate anche per il 2013 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2012.

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

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24 (con utilizzo degli specifici codici tributo approvati dalla R.M. n.35/E/12). L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

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 l'abitazione principale e una pertinenza per tipologia, ad oggi è stata sospesa fino al 16/09;
- ➔ è stata sospesa l'IMU anche per terreni agricoli più fabbricati rurali;
- ➔ Infine i Comuni possono 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%
Rurali strumentali	0,1% - 0,2%

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di immobili, 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 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.

La pubblicazione del citato D.L. 54/13 sospende ufficialmente i versamenti IMU di giugno per abitazioni principali e terreni agricoli. La sospensione dovrà essere resa definitiva con una riforma strutturale dell'imposta IMU da emanarsi nel periodo estivo.

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 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

Legenda:

A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7: Case, magazzini, box e tettoie.

B: Collegi e convitti, ricoveri, edifici collettivi, case di cura e ospedali (senza fine di lucro), laboratori, magazzini sotterranei.

C/3 - C/4 - C/5: Laboratori per arti e mestieri, fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro), stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).

A/10 e D/5: Uffici e studi privati, istituti di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).

D (escluso D/5): Capannoni e fabbricati.

C/1: Negozi e botteghe.

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.

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.

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.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

- Michela Pellizzer -

- Jari Vivian -