

ACCONTO IMU 2013 ISTRUZIONI PER IL VERSAMENTO E APPUNTI SULLA SOSPENSIONE

In questa Circolare

- 1. Premessa**
- 2. Modalità di versamento**
- 3. Sospensione del versamento dell'acconto IMU 2013 – Immobili interessati**
- 4. Abitazioni assimilate a quelle principali**
- 5. Immobili non interessati dalla sospensione**
- 6. Calcolo dell'acconto IMU - Istruzioni del Dipartimento delle Finanze**
- 7. Immobili classificati nel Gruppo Catastale "D"**
- 8. Indicazioni per chi deve versare la rata di acconto entro il 17 Giugno 2013**
- 9. Soggetti tenuti al pagamento**
- 10. Termini di versamento**
- 11. Calcolo della Base Imponibile**
- 12. Aliquota Base**
- 13. Abitazione Principale e relative pertinenze**
- 14. Aliquota da applicare all'abitazione Principale e alle relative pertinenze**
- 15. Detrazione per abitazione Principale e relative pertinenze**
- 16. Maggiorazione della detrazione**
- 17. Agevolazioni**
- 18. Periodo di possesso**

1. PREMESSA

L'art. 1, co. 1, D.L. 21.5.2013, n. 54, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 21.5.2013, n. 117, in vigore dal 22.5.2013, prevede la sospensione del versamento della rata di giugno 2013 dell'Imu, al fine di concedere il tempo necessario per la riforma dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare.

Il medesimo comma indica le categorie di immobili in ordine alle quali opera la suddetta sospensione, ossia le abitazioni principali e le relative pertinenze, ad esclusione delle abitazioni di tipo signorile (categoria catastale A/1), delle abitazioni in ville (categoria catastale A/8) e dei castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici (categoria catastale A/9), le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa e gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, aventi le medesime finalità, qualunque sia la denominazione, nonché i terreni agricoli e i fabbricati rurali.

L'art. 2 del citato D.L. 54/2013 precisa che la riforma dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, in coerenza con gli impegni assunti dall'Italia in ambito europeo, dovrà essere attuata entro il 31.8.2013. In caso di mancata adozione della riforma entro la suddetta data, continuerà ad applicarsi la disciplina vigente ed il termine di versamento della prima rata dell'Imu di cui al medesimo art. 1 sarà fissato al 16.9.2013.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la C.M. 23.5.2013, n. 2/DF, nel rispondere ad alcuni quesiti, fornisce chiarimenti e precisazioni in ordine alle modalità di calcolo della prima rata dell'Imu.

2. MODALITA' di VERSAMENTO

Il pagamento dell'Imu è effettuato tramite il Mod. F24.

Il versamento può essere effettuato presso gli istituti bancari e presso gli Uffici postali siti nel territorio dello Stato o per via telematica.

Il pagamento dell'Imu deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del Mod. F24 utilizzato. Il versamento dell'Imu può essere effettuato anche con specifico bollettino di c/c postale.

I codici da utilizzare per il pagamento con il Mod. F24 sono i seguenti:

- 3912 - Abitazione principale e relative pertinenze (solo per quelle non sospese);
- 3916 - Aree fabbricabili;
- 3918 - Altri fabbricati diversi dalla categoria D;
- 3925 - Immobili di categoria D (quota riservata allo Stato);
- 3930 - Immobili di categoria D (quota riservata al Comune).

Si tenga conto che la novità dell'anno 2013 è l'intera devoluzione del gettito Imu al Comune. Tuttavia è riservato allo Stato il gettito dell'imposta sugli immobili classificati nella categoria D, calcolato applicando l'aliquota del 0,76%.

3. SOSPENSIONE del VERSAMENTO dell'ACCONTO IMU 2013

IMMOBILI INTERESSATI

Come disposto dall'art. 1, co. 1, D.L. 21.5.2013, n. 54, in vigore dal 22.5.2013, è stato sospeso il pagamento dell'acconto Imu 2013, originariamente in scadenza il 17.6.2013.

A fruire del provvedimento di sospensione sono:

- le abitazioni principali con le relative pertinenze (una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7);
- i terreni agricoli e i fabbricati rurali;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli altri enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

La sospensione è stata disposta in attesa di un riordino delle regole dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare che ricomprenda anche la disciplina del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (Tares), nonché la previsione della deducibilità dai redditi d'impresa dell'imposta relativa agli immobili utilizzati per attività produttive. La riforma dovrà trovare attuazione entro il prossimo 31 agosto. In caso contrario, si continuerà ad applicare la disciplina vigente e la prima rata dell'Imu 2013 si verserà entro il 16.9.2013.

4. ABITAZIONI ASSIMILATE a QUELLE PRINCIPALI

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la C.M. 23.5.2013, n. 2/DF, ha precisato, tra l'altro, che il provvedimento recante la sospensione del pagamento della prima rata dell'Imu per il 2013, prevista per l'abitazione principale e relative pertinenze, riguarda anche i casi in cui i Comuni hanno assimilato all'abitazione principale 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 a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

Pertanto, sia nel caso in cui l'assimilazione venga disposta per l'anno 2013, sia in quello in cui la stessa sia stata effettuata nel 2012 e non sia stata modificata nel 2013, trova applicazione la sospensione della prima rata dell'Imu.

Inoltre, viene precisato che la sospensione della prima rata dell'Imu inerente all'abitazione principale e alle relative pertinenze, opera sia:

- per il coniuge assegnatario dell'ex casa coniugale, al quale l'immobile si intende assegnato a titolo di diritto abitazione;
- per l'altro coniuge non assegnatario in relazione all'immobile dallo stesso adibito ad abitazione principale.

5. IMMOBILI NON INTERESSATI dalla SOSPENSIONE

Per espressa previsione normativa, le categorie di immobili in ordine alle quali non opera la sospensione del versamento della rata di giugno dell'Imu per il 2013 sono le seguenti:

- le abitazioni di tipo signorile (categoria catastale A/1), le abitazioni in ville (categoria catastale A/8), i castelli e i palazzi di eminenti pregi artistici e storici (categoria catastale A/9);
- le aree edificabili e gli immobili ad uso produttivo, come strutture industriali, capannoni, ecc.

6. CALCOLO dell'ACCONTO IMU - ISTRUZIONI del DIPARTIMENTO delle FINANZE

Nella C.M. 2/DF/2013, in via preliminare viene precisato che l'art. 13, co. 13-bis, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 214, come da ultimo modificato dall'art. 10, co. 4, lett. b), D.L. 8.4.2013, n. 35 (cd. decreto "sblocca debiti"), nel testo attualmente vigente, prevede che i contribuenti debbano effettuare il versamento della prima rata dell'Imu entro il 17.6.2013 (poiché il 16 cade di domenica), sulla base delle deliberazioni delle aliquote e della detrazione, nonché dei regolamenti pubblicati nel sito www.finanze.it alla data del 16 maggio di ciascun anno di imposta.

L'art. 13, co. 13-bis è oggetto di un importante intervento normativo contenuto nel citato art. 10, co. 4, lett. b), D.L. 35/2013, nel testo approvato dalla Camera il 15.5.2013 e trasmesso al Senato per il relativo esame concernente la conversione in legge. Il testo riformulato della disposizione in argomento stabilisce che il versamento della prima rata dell'Imu sia eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno scorso.

Tanto premesso, viene chiarito che i contribuenti, prima della conversione in legge (entro il 7 giugno) del D.L. 35/2013, possono effettuare il versamento della rata di giugno dell'Imu 2013, sulla base delle deliberazioni delle aliquote e della detrazione, nonché dei regolamenti pubblicati nel sito www.finanze.it alla data del 16.5.2013, come appunto attualmente disposto dall'art. 10, co. 4, D.L. 35/2013.

Nella citata circolare si afferma, quindi, che nel caso in cui i contribuenti effettuino il versamento della prima rata dell'Imu, tenendo conto delle disposizioni contenute nell'emendamento in questione, ancora prima della conversione in legge del D.L. 35/2013, può trovare applicazione la disposizione di cui all'art. 10, L. 27.7.2000, n. 212 (Statuto del contribuente), in base alla quale le sanzioni non sono irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria.

Nell'ipotesi in cui il pagamento della prima rata dell'Imu venga effettuato sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno precedente, si deve far riferimento esclusivamente alle aliquote e alle detrazioni applicate nel 2012, ma non anche agli altri elementi relativi al tributo, quali ad esempio, il presupposto impositivo e la base imponibile, per i quali si deve tener conto della disciplina vigente nell'anno di riferimento.

7. IMMOBILI CLASSIFICATI nel GRUPPO CATASTALE "D"

La citata C.M. 2/DF/2013 specifica, inoltre, che, come disposto dall'art. 13, co. 4, lett. d), D.L. 201/2011, a decorrere dall'1.1.2013 il moltiplicatore applicabile per il calcolo della base imponibile dei fabbricati classificati nel gruppo catastale D (esclusi quelli di categoria D/5) è passato da 60 a 65.

A decorrere dalla stessa data, in virtù di quanto stabilito dall'art. 1, co. 380, L. 24.12.2012, n. 228 (Legge di stabilità 2013), su questi immobili ad uso produttivo è riservato allo Stato il gettito dell'Imu calcolato in misura pari allo 0,76%. I Comuni hanno il potere di aumentare fino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76%.

Viene, altresì, precisato che il calcolo per il versamento della prima rata Imu deve essere effettuato tenendo conto, innanzitutto, del moltiplicatore elevato a 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (esclusi quelli della categoria D/5) e che per questi fabbricati va applicata l'aliquota vigente nell'anno precedente, anche nel caso in cui detta aliquota risulti inferiore a quella dello 0,76%.

L'aliquota dello 0,76% o eventualmente quella elevata dai Comuni per l'anno 2013, sarà applicata per il versamento della seconda rata dell'Imu, che dovrà essere effettuato a dicembre.

Con la R.M. 21.5.2013, n. 33/E, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i seguenti due codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'Imu con il Mod. F24 per tale tipologia di fabbricati:

- 3925, denominato "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
- 3930, denominato "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

Con D.M. 18.4.2013 sono stati fissati i coefficienti di aggiornamento (come indicati nella tabella sopra riportata) per la determinazione del valore dei fabbricati classificati nel gruppo catastale D non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, di cui all'art. 5, co. 3, D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, ai fini dell'applicazione dell'Imu per l'anno 2013 (si veda la tabella sopra riportata).

8. INDICAZIONI per CHI DEVE VERSARE la RATA di ACCONTO ENTRO il 17 GIUGNO 2013

Di seguito si forniscono alcune indicazioni per l'effettuazione del versamento dell'acconto Imu 2013.

9. SOGGETTI TENUTI al PAGAMENTO

I soggetti passivi dell'Imu (cioè le persone fisiche o giuridiche obbligate al pagamento) sono:

- i proprietari di immobili, comprese le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Per i proprietari di abitazioni principali non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali l'Imu è sospesa, la prima rata non deve essere pagata a giugno;
- i titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) di immobili;
- i concessionari di aree demaniali;
- i locatari, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Si ricorda che dall'1.1.2013 l'Imu su tutti gli immobili è interamente versata al Comune, con la sola esclusione degli immobili censiti nella categoria catastale D (immobili produttivi).

10. TERMINI di VERSAMENTO

I contribuenti devono versare l'Imu, per l'anno 2013 in due rate:

- la prima rata entro il 17.6.2013 (la data indicata dalla normativa è il 16 giugno, che però cade di domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno successivo lavorativo). Il versamento della rata d'acconto per l'anno 2013, per gli immobili per i quali non vige la sospensione della rata d'acconto, dovrà essere effettuato per un ammontare pari al 50%;
- la seconda rata entro il 16.12.2013.

Generalmente il pagamento viene effettuato in due rate, salvo che il contribuente non paghi in un'unica soluzione l'intero importo.

11. CALCOLO della BASE IMPONIBILE

La base imponibile Imu è determinata come segue.

Fabbricati iscritti in Catasto: per i fabbricati iscritti in Catasto, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale risultante in Catasto, alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione, aumentata del coefficiente di rivalutazione del 5% e moltiplicata, in base alla tipologia dell'immobile, per:

- 160 per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.

Si ricorda che l'acconto Imu 2013 si versa solo per le abitazioni principali con categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Aree fabbricabili: per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree fabbricabili aventi analoghe caratteristiche.

12. ALIQUOTA BASE

L'aliquota di base dell'Imu è pari allo 0,76% ed i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentare o diminuire l'aliquota fino a 0,3 punti percentuali.

A tal riguardo, nella C.M. 18.5.2012, n. 3/DF si precisa che sia il limite minimo che quello massimo costituiscono dei vincoli invalicabili per il Comune, il quale, nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente *"manovrare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie"*.

L'aliquota è ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.

I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

13. ABITAZIONE PRINCIPALE e RELATIVE PERTINENZE

In relazione all'abitazione principale e alle relative pertinenze, la C.M. 3/DF/2012 chiarisce che:

- l'abitazione principale consiste in una sola unità iscritta o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano, nella 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 nello stesso territorio comunale, la tassazione agevolata si applica ad un solo immobile. La limitazione appena descritta non si applica nel caso in cui diversi immobili adibiti ad abitazione principale, da parte dei componenti dello stesso nucleo familiare, siano ubicati in Comuni diversi. Nel caso in cui due coniugi, non legalmente separati, siano comproprietari di un'unità immobiliare destinata ad abitazione principale e solo uno dei coniugi vi dimori e risieda anagraficamente, mentre l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso Comune, l'agevolazione spetta solo ad uno dei due coniugi. Nell'ipotesi in cui un figlio dimori e risieda anagraficamente in un altro immobile ubicato nello stesso Comune costituendo, quindi, un nuovo nucleo familiare, il genitore perde solo l'eventuale maggiorazione della detrazione, pari ad e 50;

- per quanto riguarda la definizione delle pertinenze dell'abitazione principale, l'art. 13, co. 2, D.L. 201/2011, stabilisce che 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.

Nella C.M. 3/DF/2012, il Ministero precisa che il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale fino ad un massimo di 3 pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa, espressamente indicata dalla norma.

Rientra nel limite massimo delle 3 pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale. Entro il suddetto limite il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare la tassazione agevolata (aliquota ridotta e detrazione).

Le eventuali pertinenze eccedenti il numero di 3 sono, ovviamente, assoggettate all'aliquota ordinaria.

14. ALIQUOTA da APPLICARE all'ABITAZIONE PRINCIPALE e alle RELATIVE PERTINENZE

L'art. 13, co. 7, D.L. 201/2011 fissa allo 0,4% l'aliquota da applicare all'abitazione principale e alle relative pertinenze.

I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota fino a 0,2 punti percentuali. Pertanto, la misura dell'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze può essere elevata fino allo 0,6% e può essere diminuita fino allo 0,2%.

15. DETRAZIONE per ABITAZIONE PRINCIPALE e RELATIVE PERTINENZE

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e le relative pertinenze viene concessa una detrazione d'imposta pari a euro 200. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione del fabbricato ad abitazione principale.

Se l'abitazione principale è tale per più contribuenti, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura, proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

Ad esempio, se l'abitazione è posseduta da due coniugi che vi risiedono e dimorano per l'intero anno, a ciascuno di essi spetta la detrazione di euro 100 (euro 200/2).

16. MAGGIORAZIONE della DETRAZIONE

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione di euro 200 per l'abitazione principale è maggiorata di euro 50 per ogni figlio che non abbia compiuto i 26 anni di età e che sia dimorante abitualmente e residente anagraficamente.

Per fruire della maggiorazione non è necessario che il figlio sia fiscalmente a carico. L'importo complessivo massimo detraibile di questa maggiorazione non può superare la cifra di euro 400 (massimo 8 figli).

A tal riguardo, la C.M. 3/DF/2012 precisa che il diritto alla maggiorazione spetta fino al compimento del 26° anno di età, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a quello in cui si verifica l'evento.

L'importo della maggiorazione della detrazione si calcola in misura proporzionale al periodo in cui persiste il requisito che dà diritto alla maggiorazione stessa.

Per poter computare l'intero mese nel calcolo della maggiorazione, occorre che il compimento del 26° anno di età si verifichi dal 15° giorno del mese in poi; nel caso di figli neonati, la nascita deve essersi verificata da almeno 15 giorni.

Inoltre, la citata circolare evidenzia che i Comuni non possono variare l'importo della maggiorazione prevista per i figli.

17. AGEVOLAZIONI

In base all'art. 4, D.L. 2.3.2012, n. 16, conv. con modif. dalla L. 26.4.2012, n. 44, sono state disposte le seguenti agevolazioni.

Fabbricati d'interesse storico o artistico: per i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10, D.Lgs.22.1.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali), la base imponibile è ridotta del 50%.

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili: per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 in relazione alle condizioni di inagibilità o inabitabilità.

Agli effetti dell'applicazione della riduzione al 50% della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Con la C.M. 9.5.2013, n. 13/E, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che i dati dei fabbricati che pagano solo l'Imu e non anche l'Irpef perché dichiarati inagibili, inabitabili, e di fatto non utilizzati, vanno comunque indicati nella dichiarazione dei redditi, evidenziando nella colonna 2 (utilizzo) del Quadro B del Mod. 730/2013° del Quadro RB del Mod. Unico 2013, il codice residuale "9". Il relativo reddito fondiario sarà riportato, nel Mod. Unico, nel rigo RN 50, colonna 2 (redditi fondiari non imponibili).

18. PERIODO di POSSESSO

L' Imu è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso; a tal fine è stabilito che il mese, durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, è computato per intero.