

Informativa per la clientela di studio

N. 114 del 04.09.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Le novità IMU

Lo scorso 28 agosto 2013 il Consiglio dei Ministri, riunitosi a Palazzo Chigi, ha stilato un decreto legge (DL 102/2013 entrato in vigore il 31 agosto 2013) che apporta **sostanziali modifiche all'IMU**. L'imposta verrà eliminata per alcuni immobili e sostituita dal 2014 da una nuova imposta, la c.d. "service tax". Per cancellarla definitivamente occorrerà attendere il completamento di **un'operazione in tre tappe**:

1. immediato azzeramento della rata di acconto a giugno 2013, già congelata fino a oggi per le abitazioni principali, per i terreni agricoli e le case rurali;
2. cancellazione anche del versamento del saldo a dicembre 2013, ma che troverà formale attuazione con l'emanazione di un prossimo decreto da collegare a metà ottobre alla legge di stabilità;
3. introduzione della "service tax" comunale in sostituzione dell'IMU dal 1° gennaio 2014. Una tassa unica che si compone di due elementi: uno legato al possesso dell'immobile e uno legato al pagamento dei servizi offerti dal comune (gestione dei rifiuti urbani e copertura dei servizi indivisibili) con un meccanismo da definire sempre con la prossima legge di stabilità.

In attesa di definire come sarà cancellato il saldo di dicembre, il **Governo ha abolito il pagamento della rata di settembre 2013 (ex giugno)** anche per i terreni agricoli.

Dell'esenzione, in ogni caso, non beneficeranno i proprietari di immobili di lusso (ville e castelli) adibiti ad abitazioni principali, come peraltro previsto dal decreto di maggio che aveva sospeso la prima rata Imu.

Immobili esenti dal versamento IMU

Non dovranno versare **l'acconto Imu 2013**, in quanto è stato definitivamente cancellato dal D.L. del CdM del 28 agosto 2013, i contribuenti possessori di:

- immobili adibiti ad **abitazione principale** e relative pertinenze (box e cantine);
- gli **alloggi popolari**;
- i **terreni agricoli**;
- e i **fabbricati rurali**.

Per tali immobili il termine di versamento della prima rata dell'Imu, inizialmente sospesa e prorogata al 16 settembre 2013, è da ritenersi non dovuta.

Abitazione principale e "assimilazioni" - L'acconto **Imu 2013 è stato cancellato per l'abitazione principale**, ma anche per le **assimilazioni** decise dal Comune, con delibera del 2012 o del 2013.

L'assimilazione è possibile per:

- le abitazioni dei residenti all'estero iscritti all'Aire;
- e per le case non affittate di disabili o anziani ricoverati in via permanente e residenti in un istituto di cura.

La casa dell'ex coniuge - In caso di separazione o divorzio, il coniuge assegnatario ha diritto d'abitazione sull'ex casa familiare e non versa l'acconto 2013.

Tale assetto normativo comporta che le agevolazioni inerenti l'abitazione principale e relative pertinenze sono riconosciute al **coniuge assegnatario** della ex casa coniugale, in quanto titolare del diritto di abitazione di cui all'art. 4, comma 12-*quinquies* del D. L. n 16 del 2012, per il quale, quindi, **è stato cancellato il versamento della prima rata dell'IMU (e in futuro del saldo)** dal Decreto legge del Governo.

Ovviamente, la cancellazione è confermata anche a favore del coniuge non assegnatario relativamente all'immobile dallo stesso adibito ad abitazione principale.

Coop edilizie e case popolari - Nessun acconto dovuto nemmeno per alcune abitazioni che fanno spesso riferimento a famiglie a basso reddito:

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- nonché in 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 (ATER, ALER, ecc.).

Si tratta di alloggi destinati per natura a famiglie a basso reddito, ma la normativa sull'Imu fino ad oggi se ne era disinteressata. Anche se è vero che gli immobili in questo caso sono proprietà degli Iacp o delle cooperative, l'aggravio fiscale è stato scaricato sui canoni. Lo stesso Governo Monti, ascoltate le proteste, si era accorto del problema, e aveva esteso a queste abitazioni le detrazioni previste per le abitazioni principali, ma non le aliquote.

ATTENZIONE - L'estensione del regime agevolativo per l'abitazione principale è esteso anche agli **immobili posseduti dal personale in servizio permanente delle forze armate e di polizia** a ordinamento militare, per cui non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Immobili delle forze armate - L'articolo 2, comma 5 del D.L. 102/2013 stabilisce che non sono richieste le condizioni della **dimora abituale** e della **residenza anagrafica** ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di Imu concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile**, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Dunque, per i militari che hanno la dimora in caserma e non possiedono altri fabbricati, la casa di villeggiatura può essere considerata abitazione principale.

In sostanza, ai fini Imu, **se il fabbricato è posseduto dal personale:**

- in servizio permanente nelle forze armate;
- di polizia;
- nei vigili del fuoco;
- in quello appartenente alla carriera prefettizia;

non è richiesta né la dimora abituale né la residenza anagrafica per considerare l'immobile abitazione principale.

Inoltre, l'immobile deve risultare:

- iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare;
- e non deve essere concesso in locazione.

Paradossalmente, un fabbricato sarà comunque considerato ai fini Imu abitazione principale, anche se nella realtà si tratta dell'abitazione delle vacanze di un militare che risiede anagraficamente in caserma e dimora abitualmente, con la propria famiglia, nell'appartamento di proprietà della moglie o dei genitori. Questa è una deroga all'articolo 13, comma 1 del D.L. 201/2011, c.d. Decreto Salva Italia, che definisce "abitazione principale" l'immobile in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

La nuova norma, facendo venir meno la condizione della dimora abituale, consente di considerare abitazione principale anche un appartamento e le pertinenze (C2, C6 e C7) nel quale il militare non dimori abitualmente, come si verifica se ha la residenza in caserma, o dimori con la propria famiglia nell'appartamento della moglie e abbia una casa al mare.

Le condizioni previste dall'articolo 2, comma 5, del DL 102/2012 sono rispettate in tal caso, quindi l'appartamento delle vacanze potrebbe essere legittimamente considerato "abitazione principale" del militare con tutte le connesse agevolazioni. Stessa cosa accade se l'unico fabbricato posseduto dal militare viene concesso in comodato a terzi, essendo esplicitamente esclusa la locazione, ma non il comodato.

Decorrenza del beneficio – A differenza dei fabbricati-merce invenduti, dell'housing sociale e degli immobili destinati alla ricerca, per i fabbricati dei militari non viene prevista una decorrenza ad hoc. Se si trattasse di disposizioni di interpretazione autentica, l'assimilazione ad abitazione principale scatterebbe già dal 2012; più probabile, tuttavia, che le nuove regole si applichino dal 2013, con effetto anche sull'acconto di giugno che potrebbe così essere chiesto a rimborso. Potrebbe anche ipotizzarsi un'applicazione tardiva, dal 31 agosto 2013, data di entrata del DL 102/2013.

Si attendono chiarimenti dal Ministero in tal senso, con anticipo sulla rata di dicembre 2013.

Le pertinenze - L'eliminazione dell'acconto Imu sull'abitazione principale riguarda anche le **pertinenze, fino a un massimo di tre**, di cui una per ognuna di queste categorie catastali:

- C/2 (soffitte, cantine o magazzini);
- C/6 (box auto);
- e C/7 (tettoie).

Nel limite vanno conteggiate anche le pertinenze iscritte in catasto con la casa, per esempio la cantina dell'alloggio. Andava pagato l'acconto e va pagato il saldo per le pertinenze in più, come il secondo box.

Terreni agricoli e fabbricati rurali - Oltre alle abitazioni principali e all'edilizia sociale (IACP e coop a proprietà indivisa), il D.L. n. 54/2013 ha sospeso l'acconto IMU 2013 anche per i terreni agricoli e i fabbricati rurali indicati nei commi 4, 5 e 8 dell'articolo 13 del Decreto Salva-Italia (DL n. 201/2011). Il decreto legge varato dal CdM del 28 agosto 2013 **conferma la cancellazione dell'onere tributario in acconto e prevede lo stesso per il saldo** (per il quale si dovrà attendere un nuovo decreto legge che verrà emanato a ottobre 2013).

Con l'approvazione del decreto legge del 28 agosto 2013 la cancellazione della prima rata rileva anche per questi immobili.

Per i **fabbricati** invece, la nozione di **ruralità** ai fini fiscali è contenuta nell'articolo 9 del DL 557/93. Al comma 3 la norma stabilisce le condizioni necessarie per il riconoscimento di tale qualifica, con riferimento ai fabbricati ad uso abitativo. Ad esempio è rurale un fabbricato utilizzato quale abitazione dall'affittuario del terreno a cui l'immobile è asservito.

Il successivo comma 3-*bis* individua invece le caratteristiche rilevanti per il **riconoscimento della ruralità per i fabbricati strumentali**: sono tali se sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

In tal senso la Circolare ministeriale n. 3/DF/2012 ha chiarito che ai fini del riconoscimento della ruralità rilevano unicamente la natura e la destinazione dell'immobile, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza. La ruralità negli atti catastali è riconosciuta mediante una **specificata annotazione («R»)**.

Si ritiene che la richiesta e la successiva apposizione di tale annotazione, ancorché non necessarie per il riconoscimento ai fini tributari della ruralità, siano quantomeno opportuni per meglio affrontare eventuali future contestazioni.

Si ricorda altresì che continuano ad essere in ogni caso esenti dall'Imu i fabbricati rurali strumentali ubicati in comuni classificati montani indicati nell'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat).

La medesima esenzione è prevista per i **terreni agricoli**, ancorché incolti (circolare agenzia delle Entrate n. 5/E/2013), **ricadenti in aree montane o di collina** di cui alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993.

Fabbricati invenduti o beni merce - Il decreto all'art.2, per infondere slancio all'edilizia, si preoccupa di ridurre il peso fiscale connesso agli **immobili costruiti ma rimasti invenduti**.

Il provvedimento, infatti, abolisce per il 2013 la seconda rata dell'IMU a favore dei cosiddetti "**beni merce**" ossia i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

L'esenzione dall'IMU rimane valida per tutto il periodo in cui permane tale destinazione d'uso; a interrompere tale agevolazione può essere anche la locazione dei fabbricati.

Anche dal 1° gennaio 2014 saranno esentati dalla nuova imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga la destinazione e non siano in ogni caso locati.

Immobili destinati alla ricerca scientifica - Tra le novità del D.L. 102/2013 spicca l'esenzione dall'Imu, **a decorrere dal 2014**, per gli **immobili destinati alla ricerca scientifica**.

L'art.2 del D.L. 102/2013 al comma 3, infatti, stabilisce che "*Alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo le parole: "sanitarie,"*, sono inserite le seguenti: "*di ricerca scientifica*". La disposizione di cui al primo periodo si applica a decorrere dal periodo di imposta 2014".

TIPO IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	IMU 2013
Abitazione principale + pertinenze (una per tipo max.)	Categ. A, escluso A/10 –A/8 e A/9, C/2,C/6,C/7	NON DOVUTA
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e assegnati da IACP	Categ. A, escluso A/10 –A/8 e A/9, C/2,C/6,C/7	NON DOVUTA
Terreni agricoli e fabbricati rurali	--	NON DOVUTA
Immobili merce invenduti	--	SALDO 2013 NON DOVUTO

Immobili soggetti a tassazione IMU

Sono soggette a IMU e non godono di alcuna esenzione a saldo (dicembre 2013), come non ne godevano in acconto (giugno 2013), le **“abitazioni principali di pregio”**.

Il problema è capire quando sono definite tali. Non sempre lo sono realmente o lo sono molto meno di altre, che invece sono ormai esenti. Gli immobili di pregio sono quelli individuate dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

A/1, “abitazione di tipo signorile”: hanno una superficie commerciale superiore a 240 metri quadrati, almeno 3 bagni con finiture *“eccezionali di tipo signorile”*, ascensore e portineria.

A/8: 230 metri quadrati di superficie minima, almeno 3 bagni e giardino «esteso».

A/9: castelli e palazzi «di eminenti pregi artistici o storici», vincolati o meno che siano.

ATTENZIONE - Le **categorie catastali** sono state introdotte con la Legge n. 652 dell'11 settembre 1939, che ha riformato la disciplina del catasto istituendo il catasto dei fabbricati, che è a sua volta alla base del **Nuovo Catasto Edilizio Urbano**. Di fatto sono state create, per le abitazioni, numerose categorie, dalla A/1 (signorile) alla A/11 (abitazioni tipiche dei luoghi), definite con criteri ormai obsoleti.

Il sistema usato sinora funziona così: date determinate **caratteristiche intrinseche** (come quelle costruttive) **ed estrinseche** (come la presenza di servizi) l'immobile viene inquadrato all'interno di una certa categoria e classe catastale, assolutamente rigide. A questo punto si moltiplica la tariffa d'estimo corrispondente a quella categoria e classe per il numero di vani. Per “vano” si intende una stanza di misura variabile a seconda della provincia, a volte anche del comune.

Il risultato di “tariffa per vani” è la **rendita catastale**, base di tutti i calcoli delle imposte.

Questa rigidità, unita allo scollamento dai valori reddituali reali, mai aggiornati, è alla base delle sperequazioni che vedono immobili con identico valore di mercato o locativo ma con rendite catastali (e quindi tasse) diversissime.

Rimangono, dunque, **soggetti a tassazione** con le regole ordinarie, senza **esenzioni** i seguenti immobili:

TIPO IMMOBILE	CATEGORIA CATASTALE	IMU 2013
Seconde case, box garage, magazzini, tettoie	Da A/1 a A/9 - C/2,C/6,C/7	DOVUTA
Abitazioni signorili	A/1,A/8, A/9	DOVUTA
Laboratori artigiani, palestre stabilimenti balneari e termali senza fini di lucro	C/3, C/4, C/5	DOVUTA
Collegi, scuole, caserme, osped-ali pubblici, prigioni	Da B/1 B/8	DOVUTA
Capannoni industriali, fabbriche, centri commerciali, alberghi, teatri, cinema ospedali privati, palestre e stabilimenti balneari e Termali a fine di lucro	Da D/1 a D/10 Escluso D/5	DOVUTA
Istituti di credito e assicurazione	D/5	DOVUTA
Negozi	C/1	DOVUTA

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 