



**R O S S I   &   A S S O C I A T I**  
C o r p o r a t e   A d v i s o r s

*Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano*

[www.rossiassociati.it](http://www.rossiassociati.it)

Tel +39 02.874271   Fax +39 02.72099377

***NEWS SETTIMANALE***

***Dicembre 2013 – nr. 1***

*Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione, da normativa, riviste e stampe specializzate*

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio  
( Tel.02/874271 - Fax 02/72099377, e-mail: [info@rossiassociati.com](mailto:info@rossiassociati.com) ).*

## ***Novità in materia di versamento del saldo IMU per il 2013***

### **INDICE**

- 1 Premessa**
- 2 Abolizione totale o parziale della seconda rata dell'IMU per alcune tipologie di immobili**
  - 2.1 *Definizione di abitazione principale ai fini IMU*
    - 2.1.1 Assimilazioni previste dai Comuni
    - 2.1.2 Casa assegnata al coniuge separato o divorziato
  - 2.2 *Definizione di pertinenze dell'abitazione principale ai fini IMU*
  - 2.3 *Fabbricati rurali strumentali*
  - 2.4 *Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali*
  - 2.5 *Eventuale versamento entro il 16.1.2014*
- 3 Versamento della seconda rata dell'IMU entro il 16.12.2013**
  - 3.1 *Immobili per i quali deve essere versata la seconda rata entro il 16.12.2013*
  - 3.2 *Determinazione della seconda rata scadente il 16.12.2013*
    - 3.2.1 *Abitazioni concesse in comodato a parenti e assimilate all'abitazione principale*
    - 3.2.2 *Abitazioni dei militari, delle forze di polizia, dei vigili del fuoco e dei prefetti, assimilate all'abitazione principale*
  - 3.3 *Esclusione dal versamento della seconda rata per gli immobili "merce" invenduti delle imprese di costruzione*
    - 3.3.1 *Eventuale conguaglio sulla prima rata*
    - 3.3.2 *Presentazione della dichiarazione IMU*
  - 3.4 *Soppressione della quota di IMU riservata allo Stato e tassazione degli immobili di categoria "D"*
    - 3.4.1 *Aumento del moltiplicatore per i fabbricati classificati nel gruppo catastale "D"*
    - 3.4.2 *Fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in catasto*
    - 3.4.3 *Esempio di calcolo - Immobile classificato nel gruppo catastale "D"*
- 4 Modalità di versamento**
  - 4.1 *Versamento mediante il modello F24*
    - 4.1.1 *Modalità di compilazione del modello F24*
    - 4.1.2 *Codici tributo*
  - 4.2 *Versamento mediante bollettino postale*
    - 4.2.1 *Disponibilità dei bollettini*
    - 4.2.2 *Caratteristiche del bollettino postale*
    - 4.2.3 *Modalità di compilazione del bollettino postale*
    - 4.2.4 *Pagamento tramite il servizio telematico delle Poste*

## 1 PREMESSA

Entro il **16.12.2013** deve essere pagata la **seconda rata** dell'IMU per il **2013**, a **saldo** e a **conguaglio** di quanto dovuto per l'intero anno.

Tuttavia, con l'art. 1 del DL 30.11.2013 n. 133 (pubblicato sulla *G.U.* 30.11.2013 n. 281) è stato stabilito che il versamento della seconda rata dell'IMU **non è dovuto**, totalmente o parzialmente, in relazione:

- alle abitazioni principali e relative pertinenze;
- alle unità immobiliari equiparate o assimilate all'abitazione principale;
- ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- ai fabbricati rurali ad uso strumentale.

È stato, infatti, stabilito che, entro il **16.1.2014**, debba essere versato il saldo dell'IMU dovuta per l'anno 2013, pari al 40% della **differenza** positiva (c.d. "mini-IMU") tra:

- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione, deliberate o confermate dal Comune per l'anno 2013 in relazione alle suddette tipologie di immobili;
- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile.

In pratica, per tali immobili, l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013 è **totale** solo se il Comune competente **non ha incrementato** le aliquote rispetto a quelle stabilite dalla legge.

In relazione agli immobili che **non beneficiano** dell'**abolizione** totale o parziale disposta dal suddetto DL 133/2013, il **saldo** dell'IMU per il 2013, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versato **entro** il termine ordinario del **16.12.2013**.

### ***Entrata in vigore e conversione in legge***

Il DL 133/2013 è entrato in vigore il 30.11.2013 e dovrà essere convertito in legge entro il 29.1.2014. La disciplina in esame, pertanto, potrebbe subire modifiche.

## 2 ABOLIZIONE TOTALE O PARZIALE DELLA SECONDA RATA DELL'IMU PER ALCUNE TIPOLOGIE DI IMMOBILI

Nello specifico, l'art. 1 del DL 133/2013 sancisce che, per l'anno 2013, la **seconda rata** dell'IMU **non è dovuta**, totalmente o parzialmente, per:

- gli immobili adibiti ad **abitazione principale** e relative **pertinenze**, **esclusi** i fabbricati di maggior pregio classificati nelle categorie catastali **A/1** (abitazioni signorili), **A/8** (ville) e **A/9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari, e relative pertinenze;
- gli 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;
- l'ex casa coniugale assegnata al coniuge in seguito ad un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un **immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia;

- i **terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, **posseduti e condotti** dai **coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali (**IAP**) iscritti nella previdenza agricola;
- i **fabbricati rurali ad uso strumentale** che possiedono i requisiti di cui al co. 3-*bis* dell'art. 9 del DL 30.12.93 n. 557 conv. L. 26.2.94 n. 133.

## 2.1 DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IMU

Ai fini IMU, l'**abitazione principale** è definita come *“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”*.

Pertanto, per qualificare un immobile come abitazione principale ai fini dell'IMU, è necessario che il suo **possessore** ed il suo **nucleo familiare**, allo stesso tempo:

- vi **dimorino** abitualmente;
- vi abbiano la propria **residenza** anagrafica.

Ai fini dell'applicabilità del regime agevolato previsto per l'abitazione principale, assumono quindi rilevanza le sole situazioni di coincidenza della residenza anagrafica rispetto alla dimora abituale.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi** situati nello **stesso Comune**, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, in relazione al nucleo familiare, si applicano per un solo immobile.

Sotto un altro profilo, inoltre, l'abitazione principale deve essere costituita da **una sola unità immobiliare** iscritta o iscrivibile in Catasto. Pertanto, nel caso in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente in un'abitazione composta da **due unità** immobiliari **distintamente accatastate** ma unitariamente utilizzate (es. due appartamenti contigui), ai fini dell'IMU può essere considerata quale abitazione principale una sola delle predette unità immobiliari, fino a quanto venga effettuata la **fusione catastale** mediante:

- iscrizione unitaria in Catasto dell'unità immobiliare risultante;
- attribuzione ad essa di un'unica rendita.

### 2.1.1 Assimilazioni previste dai Comuni

Ai sensi dell'art. 1 del DL 133/2013, l'abolizione totale o parziale della seconda rata dell'IMU per il 2013 si applica anche agli immobili che i Comuni hanno assimilato all'abitazione principale, con riferimento:

- all'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;
- all'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;
- all'unità immobiliare e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessa in **comodato** dal soggetto passivo dell'imposta a **parenti** in linea retta entro il **primo grado** che la utilizzano come abitazione principale.

Pertanto, in virtù dei chiarimenti contenuti nella circ. Min. Economia e Finanze 23.5.2013 n. 2/DF con riferimento alla prima rata IMU per il 2013, che si ritiene possano essere estesi anche alla seconda rata, l'esclusione del pagamento si applica:

- sia nel caso in cui detta assimilazione venga disposta dal Comune per l'**anno 2013**;
- sia nel caso in cui l'assimilazione è stata effettuata **nel 2012** e non è stata modificata nel 2013.

Tuttavia, l'esclusione dal pagamento non opera qualora risulti espressamente che l'assimilazione è stata deliberata con validità **solo** per l'anno **2012**.

### 2.1.2 Casa assegnata al coniuge separato o divorziato

Per legge, ai fini IMU, il **coniuge assegnatario** della ex casa coniugale di proprietà dei coniugi, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, è considerato titolare di un diritto di abitazione, con la conseguenza che:

- è tenuto a versare l'IMU in **via esclusiva**, anche se non possiede, neppure *pro quota*, diritti di proprietà sull'immobile (che spettano all'altro coniuge non assegnatario);
- può beneficiare delle agevolazioni per l'**abitazione principale**, nel rispetto delle relative condizioni.

## 2.2 DEFINIZIONE DI PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IMU

Ai fini dell'IMU, si intendono come **pertinenze** dell'abitazione principale, che possono beneficiare dell'abolizione totale o parziale del versamento della seconda rata scadente il 16.12.2013, **esclusivamente**:

- **un'unità immobiliare** classificata come **C/2** (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima;
- **un'unità immobiliare** classificata come **C/6** (autorimessa o posto auto);
- **un'unità immobiliare** classificata come **C/7** (tettoia).

In relazione alle eventuali pertinenze **eccedenti** i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va quindi versata entro l'ordinario termine del 16.12.2013.

## 2.3 FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Il DL 133/2013 stabilisce che possono beneficiare dell'abolizione totale o parziale dal pagamento della seconda rata dell'IMU, scadente il 16.12.2013, i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 13 co. 8 del DL 201/2011.

In altre parole, l'abolizione si applica soltanto ai fabbricati rurali strumentali, mentre non è prevista per le abitazioni rurali, fatta salva l'abitazione principale.

Si ricorda che i fabbricati strumentali in questione sono quelli che possiedono i requisiti di cui al co. 3-*bis* dell'art. 9 del DL 557/93 (conv. L. 133/94), cioè le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c. e destinate, in particolare:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla L. 20.2.2006 n. 96;
- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, a tempo indeterminato o a tempo determinato, per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1 co. 2 del DLgs. 18.5.2001 n. 228;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

### **Fabbricati rurali ad uso abitativo**

Rispetto alla norma contenuta nell'art. 1 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124), che aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per alcune tipologie di immobili, **non sono più contemplati** dal DL 133/2013 i **fabbricati rurali ad uso abitativo** (eccetto quelli adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare dell'agevolazione).

Per detti immobili deve quindi essere versata la **seconda rata** dell'**IMU** per l'anno **2013 entro** il termine ordinario del **16.12.2013**, calcolandola sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2013.

Considerato che l'abolizione della prima rata 2013 ad opera del DL 102/2013 riguardava anche tali tipologie di immobili (in virtù del richiamo al co. 4 dell'art. 13 del DL 201/2011), si ritiene che, per il primo semestre 2013, l'imposta non sia in ogni caso dovuta.

Sul punto, tuttavia, si attendono precisazioni di fonte ufficiale.

### **2.4 TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI DA COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI**

Il DL 133/2013 stabilisce che possono **beneficiare** dell'**abolizione** totale o parziale dal pagamento della seconda rata dell'IMU, scadente il 16.12.2013, i **terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, **posseduti e condotti**:

- dai coltivatori diretti;
- dagli imprenditori agricoli professionali (**IAP**) iscritti nella previdenza agricola.

A tali fini, si ritiene utile ricordare le precisazioni fornite dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF (§ 7), che definisce:

- **coltivatore diretto** (che il codice civile inquadra nella categoria dei piccoli imprenditori di cui all'art. 2083 c.c.): il soggetto che si dedichi direttamente e abitualmente alla coltivazione del fondo, con lavoro proprio o della sua famiglia, e che la sua forza lavorativa non sia inferiore ad un terzo di quella complessiva richiesta dalla normale conduzione del fondo;
- **imprenditore agricolo professionale (IAP), iscritto nella previdenza agricola**: colui che dedica alle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c., direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricava dalle attività medesime almeno il 50% del reddito globale da lavoro (art. 1 del DLgs. 99/2004).

La qualifica di IAP, inoltre, può essere riconosciuta anche alle **società** di persone, cooperative e di capitale, anche a scopo consortile, qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- nel caso di **società di persone**, almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP; se si tratta di società in accomandita semplice, la qualifica di IAP si deve riferire ai soci accomandatari;
- nel caso di **società di capitali o cooperative**, almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di IAP; se si tratta di società cooperative, l'amministratore deve essere anche socio.

Affinché sia riconosciuta ad una società la qualifica di IAP, inoltre, l'imprenditore agricolo professionale (IAP) persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve essere iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.

### **Terreni agricoli posseduti da altri soggetti o non condotti direttamente**

Si noti che, rispetto alla norma contenuta nel citato art. 1 co. 1 del DL 102/2013 (conv. L. 124/2013), che aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per tutti i terreni agricoli, a prescindere dai soggetti che li possiedono e conducono (il DL 54/2013 richiamava infatti il co. 5 dell'art. 13 del DL 201/2011, che riguarda tutti i terreni agricoli), il DL 133/2013 non contempla più:

- i terreni agricoli posseduti da **soggetti diversi** dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP);
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), ma **non direttamente condotti**.

Per tali terreni deve quindi essere **versata** la **seconda rata** dell'IMU per l'anno 2013 entro il termine ordinario del **16.12.2013**, calcolandola sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2013.

Anche per tali tipologie di immobili, si ritiene che, per il primo semestre 2013, l'imposta non sia in ogni caso dovuta.

Sul punto, tuttavia, si attendono precisazioni di fonte ufficiale.

## **2.5 EVENTUALE VERSAMENTO ENTRO IL 16.1.2014**

Come accennato, l'art. 1 del DL 133/2013 stabilisce che, **entro il 16.1.2014**, debba essere versato il saldo dell'IMU dovuta per l'anno 2013, pari al 40% della differenza positiva (c.d. "mini-IMU") tra:

- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione, deliberate o confermate dal Comune per l'anno 2013 in relazione alle abitazioni principali e relative pertinenze, alle unità immobiliari equiparate o assimilate all'abitazione principale, ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola e ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
- l'ammontare dell'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile.

Pertanto, non dovranno versare nulla entro il 16.1.2014 e beneficeranno quindi della **totale abolizione** della seconda rata dell'IMU 2013 i possessori dei suddetti immobili siti in Comuni che hanno mantenuto, o variato a favore del contribuente, l'aliquota e la detrazione di base prevista dalla legge, in relazione a ciascuna tipologia di immobile.

Qualora, invece, i **Comuni** abbiano **deliberato** per l'anno **2013** delle **aliquote superiori a quella di base** stabilita dalla legge, entro il 16.1.2014 si dovrà provvedere a versare il 40% della suddetta differenza.

Al riguardo, si ricorda che l'aliquota di base stabilita dalla legge è pari:

- per la generalità degli immobili, allo 0,76%;
- per l'abitazione principale e relative pertinenze, allo 0,4%;
- per i fabbricati rurali ad uso strumentale, allo 0,2%.

### ***Maggiorazione della detrazione di base in presenza di figli conviventi***

Si ricorda inoltre che, anche per il 2013, è prevista una maggiorazione della detrazione pari a **50,00 euro** per **ciascun figlio** del soggetto passivo che rispetti le seguenti condizioni, fino ad un massimo di 8 figli:

- abbia un'età non superiore ai 26 anni, anche se non fiscalmente a carico;
- dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

### ***Esempio di calcolo con riferimento all'abitazione principale e relativa pertinenza***

Ipotizziamo un immobile classificato in A/2 adibito ad abitazione principale e una relativa pertinenza classificata in C/6, posseduti al 100% per l'intero anno 2013.

La somma delle rendite catastali (da rivalutare del 5%) dell'abitazione e della pertinenza è pari a 1.500,00 euro.

Aliquota deliberata dal Comune per l'anno 2013: 0,575%.

Detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune per l'anno 2013: 200,00 euro.

Pertanto, i calcoli da eseguire dovrebbero essere i seguenti.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e detrazione 2013 deliberate dal Comune è pari a 1.249,00 euro ( $1.500,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,00575 - 200,00$ ).

L'aliquota e la detrazione base previste dalla legge per l'abitazione principale e relative pertinenze, invece, sono rispettivamente pari allo 0,4% e a 200,00 euro.

L'IMU per l'intero anno 2013 calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione di base stabilite dalla legge, pertanto, è pari a 808,00 euro ( $1.500,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,004 - 200,00$ ).

La differenza tra l'IMU annuale calcolata secondo l'aliquota comunale per il 2013 e quella calcolata secondo l'aliquota base stabilita dalla legge è quindi pari a 441,00 euro ( $1.249,00 - 808,00$ ).

Il 40% di tale differenza, cioè 176,00 euro (arrotondati) dovranno essere versati entro il 16.1.2014 dal proprietario di tale abitazione principale e relativa pertinenza.

### 3 VERSAMENTO DELLA SECONDA RATA DELL'IMU ENTRO IL 16.12.2013

Per la generalità degli immobili, ad eccezione, salvo casi particolari, di quelli che beneficiano della disciplina di favore stabilita dall'art. 1 del DL 133/2013 (si veda il precedente § 2) e degli immobili "merce" invenduti delle imprese di costruzione di cui si dirà, entro il **16.12.2013** dovrà essere pagata la seconda rata dell'IMU per il 2013, **a saldo** e a **conguaglio** di quanto dovuto per l'intero anno.

#### 3.1 IMMOBILI PER I QUALI DEVE ESSERE VERSATA LA SECONDA RATA ENTRO IL 16.12.2013

A titolo esemplificativo, dovranno versare la seconda rata dell'IMU **entro il 16.12.2013**:

- le **abitazioni principali** classificate nelle categorie catastali **A/1**, **A/8** e **A/9**; l'obbligo di versamento dovrebbe riguardare anche le relative pertinenze; come regola generale, infatti, le pertinenze seguono il regime del bene principale;
- le unità immobiliari abitative **diverse** dall'**abitazione principale**, e relative pertinenze; vi rientrano, ad esempio:
  - le abitazioni tenute a disposizione (c.d. "seconde case");
  - le abitazioni concesse in locazione;
  - i fabbricati rurali ad uso abitativo che non costituiscono abitazione principale;
  - in generale, le abitazioni concesse in comodato (uso) gratuito a parenti, in linea retta o collaterale;
- le **pertinenze diverse** da quelle che beneficiano del regime agevolato previsto per l'**abitazione principale** (si veda quando detto in precedenza);
- gli altri **fabbricati non abitativi** (es. gli immobili delle imprese, gli uffici e studi privati), diversi dai fabbricati rurali strumentali;
- le **aree fabbricabili**, ad eccezione di quelle possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, sulle quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- i terreni agricoli posseduti da soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP);
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), ma non direttamente condotti.

#### 3.2 DETERMINAZIONE DELLA SECONDA RATA SCADENTE IL 16.12.2013

In molti casi, in sede di versamento del saldo IMU 2013, sarà necessario pagare il **conguaglio** dell'imposta dovuta per l'anno 2013.

Si ricorda, infatti, che l'art. 10 del DL 8.4.2013 n. 35, conv. L. 6.6.2013 n. 64, ha stabilito che:



- il versamento della prima rata dell'IMU dovuta per il 2013 doveva essere eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2012;
- eventuali variazioni deliberate dai Comuni hanno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, entro il 16.12.2013, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

A tal proposito si ricorda che i Comuni:

- potevano approvare le aliquote e le detrazioni, nonché i regolamenti, ai fini IMU per l'anno 2013 entro lo scorso 30.11.2013;
- hanno tempo fino al **9.12.2013** per pubblicare tali delibere sul proprio sito istituzionale.

Per poter determinare l'imposta dovuta entro il 16.12.2013, pertanto, sarà necessario analizzare ciascuna delibera e regolamento del Comune ove gli immobili sono situati, pubblicati entro il 9.12.2013.

### **3.2.1 Abitazioni concesse in comodato a parenti e assimilate all'abitazione principale**

In relazione alle abitazioni diverse da A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze, concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, l'eventuale assimilazione all'abitazione principale deliberata dal Comune nel 2013 ha effetto solo **limitatamente** alla **seconda rata** dell'IMU.

Pertanto, in relazione alla prima rata del 2013, entro il 16.12.2013 potrebbe essere dovuto un conguaglio, oltre all'eventuale "mini-IMU" da versare entro il 16.1.2014.

### **3.2.2 Abitazioni dei militari, delle forze di polizia, dei vigili del fuoco e dei prefetti, assimilate all'abitazione principale**

Analogamente, **decorre dall'1.7.2013** anche l'assimilazione all'abitazione principale, stabilita per legge, di un **immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Anche in tale caso, quindi, in relazione alla prima rata del 2013, entro il 16.12.2013 potrebbe essere dovuto un conguaglio, oltre all'eventuale "mini-IMU" da versare entro il 16.1.2014.

### **3.3 ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA SECONDA RATA PER GLI IMMOBILI "MERCE" INVENDUTI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE**

L'art. 2 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) ha stabilito l'**esclusione** dal pagamento della **seconda rata** dell'IMU per l'anno **2013** (nonché l'esenzione a decorrere dall'1.1.2014) in relazione ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, a condizione che:

- mantengano la destinazione di **beni in vendita**;
- **non** siano in ogni caso **locati**.

I fabbricati costituenti immobili merce delle imprese di costruzione, quindi, non sconteranno la seconda rata (saldo) IMU relativa al 2013, in scadenza il 16.12.2013.

#### **3.3.1 Eventuale conguaglio sulla prima rata**

In relazione agli immobili in esame, il suddetto DL 102/2013 stabilisce che l'IMU resta dovuta fino al 30.6.2013.

La prima rata (acconto) IMU per l'anno 2013 doveva quindi essere versata entro lo scorso 17.6.2013.

Nel caso in cui l'impresa di costruzione avesse liquidato l'acconto 2013 sui fabbricati invenduti assumendo l'aliquota in vigore nel 2012 ed il Comune, per il 2013, avesse deliberato un'aliquota maggiore, deve ritenersi che resti comunque dovuta la differenza d'imposta a conguaglio sulla prima rata, da versare entro il 16.12.2013.

### 3.3.2 Presentazione della dichiarazione IMU

Per poter fruire della suddetta esclusione dall'IMU, dovrà essere presentata la **dichiarazione IMU**, a pena di decadenza dal beneficio:

- entro il 30.6.2014;
- utilizzando il modello approvato con decreto ministeriale.

### 3.4 SOPPRESSIONE DELLA QUOTA DI IMU RISERVATA ALLO STATO E TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI DI CATEGORIA "D"

L'art. 1 co. 380 della L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per l'anno 2013) ha stabilito che, per gli anni 2013 e 2014:

- è **soppressa** la **quota** di IMU riservata allo **Stato** precedentemente prevista;
- viene riservato allo **Stato** il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale "D"**, calcolato con l'**aliquota** dello **0,76%**; si tratta del gettito derivante, ad esempio, da capannoni e opifici;
- in relazione ai suddetti immobili, i **Comuni possono aumentare** l'aliquota IMU **sino all'1,06%** e il maggior gettito è destinato al Comune; i Comuni non possono invece ridurre la suddetta aliquota base dello 0,76%.

#### 3.4.1 Aumento del moltiplicatore per i fabbricati classificati nel gruppo catastale "D"

Si ricorda che, dall'1.1.2013, per la determinazione della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5 (immobili di banche e assicurazioni), il coefficiente moltiplicatore della rendita catastale, rivalutata del 5%, da utilizzare è **incrementato** da 60 a 65.

#### 3.4.2 Fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" non iscritti in catasto

Con il DM 18.4.2013 (pubblicato sulla *G.U.* 26.4.2013 n. 97), sono invece stati approvati i coefficienti da utilizzare per il calcolo dell'IMU dovuta nel 2013 sui fabbricati in possesso dei seguenti requisiti:

- classificabili nel gruppo catastale "D";
- non iscritti in catasto con attribuzione di rendita;
- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Tali coefficienti sono riepilogati nella seguente tabella.

ANNO	COEFFICIENTE
2013	1,03
2012	1,05
2011	1,09
2010	1,11
2009	1,12
2008	1,16
2007	1,20
2006	1,23
2005	1,27
2004	1,34
2003	1,39
2002	1,44
2001	1,47
2000	1,52

1999	1,54
1998	1,57
1997	1,61
1996	1,66
1995	1,71
1994	1,76
1993	1,79
1992	1,81
1991	1,85
1990	1,94
1989	2,02
1988	2,11
1987	2,29
1986	2,46
1985	2,64
1984	2,81
1983	2,99
1982 e precedenti	3,17

### 3.4.3 Esempio di calcolo - Immobile classificato nel gruppo catastale "D"

Si ipotizzi un opificio classificato nella categoria catastale D/1, posseduto per il 100% per l'intero anno 2013.

Rendita catastale da rivalutare: 30.000,00 euro

La prima rata è stata versata entro il 17.6.2013, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno 2012, pari all'1,06%.

L'aliquota dell'1,06% è stata confermata anche per l'anno 2013.

Dall'1.1.2013 il coefficiente per la determinazione della base imponibile degli immobili del gruppo D (eccetto D/5) è pari a 65.

Base imponibile IMU 2013:  $30.000,00 \text{ euro} \times 1,05 \times 65 = 2.047.500,00 \text{ euro}$

IMU dovuta per l'anno 2013: 21.703,50 euro ( $2.047.500,00 \times 0,0106$ )

IMU versata per la prima rata 2013: 10.851,75 euro che arrotondato diventa 10.852,00 euro;

IMU da versare entro il 16.12.2013: 10.851,50 euro ( $21.703,50 - 10.852,00$ ), arrotondato per eccesso a 10.852,00 euro, da suddividere nel modo che segue:

- quota **statale**: 7.781,00 euro (il 50% dell'IMU annuale calcolata con l'aliquota dello 0,76%, pari a 7.780,50 euro, arrotondato per eccesso);
- quota **comunale**: 3.071,00 euro (il 50% dell'IMU annuale calcolata con l'aliquota dello 0,3%, pari a 3.071,25 euro, arrotondato per difetto).

## 4 MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, **in alternativa**, mediante:

- il modello F24 "Ordinario";
- il modello F24 "Semplificato";
- il bollettino postale.

Si ricorda che, per gli anni 2013 e 2014, per la generalità degli immobili, ad eccezione di quelli ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", è soppressa la quota di imposta riservata allo Stato.

### 4.1 VERSAMENTO MEDIANTE IL MODELLO F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di **compensare** l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti tramite il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche e non possono quindi utilizzare il modello F24 cartaceo.

#### 4.1.1 Modalità di compilazione del modello F24

Nel modello F24 "Ordinario" i dati relativi al versamento dell'IMU devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

Come chiarito dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, in ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati:

- nello spazio "**Codice ente/codice comune**", il codice catastale del Comune – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono situati gli immobili (es. "L219" per Torino, "F205" per Milano, "H501" per Roma);
- nella casella "**Ravv.**", un segno di barratura se il pagamento è effettuato nell'ambito di un ravvedimento operoso, ex art. 13 del DLgs. 472/97;
- nella casella "**Immob. variati**", un segno di barratura se sono intervenute modifiche per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nella casella "**Acc.**", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce alla prima rata dell'IMU;
- nella casella "**Saldo**", un segno di barratura, se il pagamento si riferisce al saldo dell'IMU; se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione per acconto e saldo, occorre barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo";
- nello spazio "**Numero immobili**", il numero degli immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nello spazio "**Codice tributo**", l'apposito codice tributo istituito dall'Agenzia delle Entrate, in funzione della tipologia immobiliare e del destinatario (Comune o Stato) del versamento;
- nello spazio "**Anno di riferimento**", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (es. "2013" per il versamento della seconda rata in scadenza il 16.12.2013); in caso di ravvedimento, deve essere indicato l'anno in cui l'imposta doveva essere versata;
- nello spazio "**Importi a debito versati**", l'importo a debito dovuto, arrotondato all'unità di euro (per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi oppure per eccesso se la frazione è superiore a 49 centesimi); in caso di detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze occorre indicare l'imposta al netto della stessa, il cui importo deve essere evidenziato nell'apposito spazio contraddistinto con la dicitura "**detrazione**".

#### **Modello F24 "Semplificato"**

In caso di utilizzo del modello F24 "Semplificato" per il versamento dell'IMU, occorre compilare la sezione "MOTIVO DEL PAGAMENTO":

- con **modalità analoghe** a quanto sopra indicato in relazione al modello F24 "Ordinario";
- indicando altresì il **codice "EL"** nella colonna "Sezione".

#### 4.1.2 Codici tributo

Per il versamento dell'IMU con il modello F24 occorre utilizzare gli appositi codici tributo istituiti dall'Agenzia delle Entrate.

#### **Codici tributo per il versamento dell'IMU relativa agli immobili del gruppo catastale "D"**

A seguito delle novità apportate dalla L. 24.12.2012 n. 228, sopra illustrate, la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti **nuovi codici tributo** per il versamento, tramite il **modello F24**, dell'IMU per gli immobili a uso produttivo, classificati nel gruppo catastale "D":

- "**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".

### **Altri codici tributo per il versamento dell'IMU**

In relazione alle altre fattispecie, per il versamento dell'IMU mediante il modello F24 occorre **continuare ad utilizzare** i seguenti codici tributo, istituiti dalla ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35.

<b>CODICE TRIBUTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3913	IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE
3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE
3923	IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE
3924	IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE

Come chiarito dalla ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33, il codice tributo "3913" continua ad essere utilizzato in relazione ai **fabbricati rurali** ad uso strumentale **diversi** da quelli classificati nel gruppo catastale "D".

## **4.2 VERSAMENTO MEDIANTE BOLLETTINO POSTALE**

Il DM 23.11.2012 ha approvato il modello di **bollettino di conto corrente postale**, con le relative istruzioni di compilazione, per il versamento dell'IMU.

Il bollettino è utilizzabile dall'1.12.2012, in **alternativa** al modello F24, per tutte le tipologie di versamento riguardanti l'IMU.

### **4.2.1 Disponibilità dei bollettini**

La società Poste Italiane S.p.A. provvede a far stampare a proprie spese i bollettini, assicurandone la disponibilità **gratuita** presso gli **uffici postali**.

Il Comune può integrare i bollettini di conto corrente postale aggiungendo:

- i dati identificativi del versante;
- l'importo predeterminato del tributo, negli appositi spazi.

### **4.2.2 Caratteristiche del bollettino postale**

Il modello di bollettino di conto corrente postale:

- riporta obbligatoriamente il numero di conto corrente "**1008857615**", valido indistintamente per tutti i Comuni del territorio nazionale; su tale conto corrente non è ammessa l'effettuazione di versamenti tramite bonifico;
- è obbligatoriamente intestato a "**PAGAMENTO IMU**".

### **4.2.3 Modalità di compilazione del bollettino postale**

Nel bollettino postale devono essere compilati:

- i campi relativi ai **dati identificativi** del soggetto passivo che effettua il versamento (codice fiscale, nome e cognome o ragione sociale, data e luogo di nascita, sesso);
- il campo "**Codice Catastale**", con il codice catastale del Comune in cui sono ubicati gli immobili; il versamento deve essere effettuato **distintamente** per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili; se nell'ambito di uno stesso Comune il contribuente possiede più immobili soggetti ad imposizione, il versamento li deve comprendere tutti;

- mediante barratura, i campi “**Acc.**” e “**Saldo**”, a seconda che il versamento si riferisca, rispettivamente, all’acconto o al saldo (se il versamento è eseguito in un’unica soluzione, devono essere barrate entrambe le caselle);
- il campo “**Numero immobili**”, relativo al numero degli immobili per cui si esegue il versamento;
- mediante barratura, il campo “**Ravv.**”, se il pagamento si riferisce al ravvedimento operoso;
- il campo “**Anno di riferimento**”, relativo all’anno d’imposta cui si riferisce il versamento (es. “2013” per il versamento della seconda rata in scadenza il 16.12.2013); in caso di ravvedimento, deve essere indicato l’anno in cui l’imposta doveva essere versata;
- mediante barratura, il campo “**Immobili variati**”, se sono intervenute variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione IMU;
- i campi “**Stato**” e “**Comune**”, che devono contenere gli importi dovuti, rispettivamente, allo Stato e al Comune, arrotondati all’unità di euro (per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi oppure per eccesso se la frazione è superiore a 49 centesimi); l’importo dell’imposta relativa all’abitazione principale deve essere indicato al netto della relativa detrazione; l’importo totale del versamento deve coincidere con la somma di tali importi;
- il campo “**Detrazione per abitazione principale**”, dove deve essere riportato l’importo della detrazione spettante per l’abitazione principale, indicando gli eventuali centesimi.

#### 4.2.4 Pagamento tramite il servizio telematico delle Poste

Il versamento dell’IMU mediante bollettino postale può essere effettuato anche tramite il Servizio telematico gestito da Poste Italiane S.p.A.

In tal caso, il contribuente riceve:

- la conferma dell’avvenuta operazione con le modalità previste per il servizio di collegamento telematico;
- unitamente alla conferma di avvenuta operazione, l’immagine virtuale del bollettino ovvero una comunicazione in formato testo contenente tutti i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione.

L’immagine virtuale del bollettino o la comunicazione in formato testo costituiscono la **prova** del pagamento e del giorno in cui esso è stato eseguito.