

IMU 2013: tutte le regole su chi deve pagare, come, quando

di Antonella Benedetto

Il **decreto legge 30 novembre 2013, n 133** (Decreto IMU) contenente “*Disposizioni urgenti concernenti l’IMU, l’alienazione di immobili pubblici e la Banca d’Italia*” (G.U. 30.11.2013 n. 281) ha disposto la cancellazione del pagamento dell’IMU sulla prima casa non di lusso, terreni agricoli e fabbricati rurali, ma rimane il pagamento del saldo per tutti gli altri immobili. Essendo prossima la scadenza del **16 dicembre** per il versamento dell’imposta, sembra utile fornire chiarimenti in merito alle modalità di pagamento, al calcolo dell’imposta dovuta, nonché ai soggetti obbligati al versamento.

Abitazione principale: esenzione parziale

In linea generale, sono tenuti al versamento dell’Imposta Municipale Unica tutti i proprietari di immobili e i titolari di un diritto reale di godimento (usufruttuario, titolare del diritto di abitazione, uso, enfiteusi e di superficie).

Il c.d. “Decreto IMU”, tuttavia, ha individuato i casi in cui non è dovuto il versamento del saldo IMU per l’anno 2013.

L’art. 1, comma 1 del citato decreto legge, stabilisce per prima cosa che non è dovuto il versamento della seconda rata IMU per “*gli immobili di cui all’articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 21 maggio 2013, n. 54, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2013, n. 85*”. In pratica, con tale espressione normativa, il governo ha inteso **abolire la seconda rata IMU per le seguenti categorie di immobili:**

- **abitazione principale e relative pertinenze** (fatta eccezione per i fabbricati rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- **immobili appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze** dei soci assegnatari, e alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (**Iacp**) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli Iacp.

Per quanto riguarda il nodo circa l'abolizione della seconda rata IMU per l'abitazione principale occorre fare delle opportune precisazioni.

Innanzitutto, deve dirsi che per **abitazione principale** deve intendersi un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, nella quale il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Ai fini della "qualifica" di abitazione principale, dunque, devono coesistere due circostanze fondamentali:

- la dimora abituale;
- la residenza anagrafica.

Nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune, le agevolazioni per l'abitazione principale e le pertinenze si applicano per un solo immobile e quindi il beneficio spetta soltanto a uno dei coniugi. Se gli immobili sono ubicati in comuni diversi, invece, l'esenzione spetta per l'abitazione di entrambi i coniugi.

L'esonero dall'IMU vale anche per le **pertinenze dell'abitazione principale**, che possono essere:

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

Entro il massimo di una pertinenza per categoria catastale (C2, C6 e C7) il contribuente ha la facoltà di individuare a quali applicare l'esenzione.

Nota bene!

Se un soggetto possiede, insieme all'abitazione principale, 3 pertinenze di cui una cantina e due box, questi potrà beneficiare dell'aliquota agevolata per la cantina e per uno solo dei box, non per entrambi.

Tuttavia, tale esenzione non è estesa alle c.d. “**abitazioni principali di pregio**”, ossia ai fabbricati rientranti nelle seguenti categorie catastali:

- A/1: **abitazioni di tipo signorile**;
- A/8: **abitazioni in ville**;
- A/9: **castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici**.

Per gli immobili di lusso, dunque, anche se adibiti ad abitazione principale, l'IMU resta dovuta.

La mini-IMU di gennaio

Sebbene abolita la seconda rata dell'IMU 2013 per i fabbricati adibiti ad abitazione principale, il decreto legge specifica che, in ogni caso, nel caso di aliquote superiori allo 0,4%, i contribuenti non sono del tutto esonerati. Questi, difatti, sono tenuti a versare **entro il 16 gennaio 2014** un “**conguaglio**” pari al **40%** della differenza tra l'imposta effettivamente dovuta (in base alle aliquote deliberate dal Comune) e l'imposta standard (calcolata mediante applicazione dell'aliquota base del 0,4%).

I terreni agricoli e i fabbricati rurali strumentali

L'art. 1 del D.L. n. 133/2013, alle lettere d) ed e), specifica che non è dovuta la seconda rata dell'IMU:

- per i “**terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del decreto-legge n. 201 del 2011, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola”;
- per i “**fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 13, comma 8, del decreto-legge n. 201 del 2011”.

Il successivo comma 2 specifica che tale esenzione non si estende anche ai terreni agricoli e ai fabbricati rurali che non rientrano nelle definizioni individuate dal comma 1; pertanto, l'IMU resta dovuta per i terreni non posseduti da agricoltori e sui fabbricati rurali non strumentali.

Nessuna esenzione è prevista per i fabbricati abitativi rurali, fatta salva, l'abitazione principale del proprietario che gode dell'esclusione in generale prevista per l'abitazione principale. Per i fabbricati strumentali all'attività, l'esenzione è oggettiva e quindi, a differenza di quanto previsto per i terreni agricoli, essi, anche se concessi in affitto unitamente al fondo, godono dell'esenzione da Imu.

Attenzione!

Il conguaglio da versare entro il 16 gennaio 2014, se il Comune ha deliberato per il 2013 un aumento di aliquota rispetto a quella base, grava anche sui terreni.

Gli altri casi di esenzione

L'art. 1 del D.L. n. 133/2013 individua gli ulteriori casi di esenzione dal versamento della seconda rata IMU. In particolare, il versamento del saldo IMU 2013 non è dovuto nei seguenti casi:

- **casa coniugale assegnata al coniuge** a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto come unica unità immobiliare, posseduto e non locato dal personale in servizio permanente delle forze armate e di polizia ad ordinamento militare e ad ordinamento civile, dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e, salvo quanto disposto dall'art. 28, co. 1, D. Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;

Immobili non esenti dal versamento della seconda rata IMU 2013

Come si è visto, sono soggette a IMU e non godono di alcuna esenzione a saldo, le "abitazioni principali di pregio", ossia i fabbricati individuati dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il versamento del saldo resta dovuto, inoltre, per le c.d. “seconde case” e pertinenze, nonché per tutti i fabbricati rientranti nelle restanti categorie catastali, ossia:

- laboratori per arti e mestieri (C/3), fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) e stabilimenti balneari e di acque curative (C/5);
- tutti gli immobili rientranti nelle categorie da B/1 a B/8 (collegi, case di cura ed ospedali, prigioni, uffici pubblici, ecc.);
- tutti gli immobili rientranti nelle categorie da D/1 a D/10 (opifici, alberghi, teatri, ecc.);
- negozi (C/1).

Sono inoltre, soggetti ad IMU:

- i terreni agricoli incolti;
- i terreni concessi in affitto a terzi;
- i fabbricati rurali “abitativi” e ad “uso abitativo”.

Le aliquote applicabili

Il saldo IMU 2013 deve essere calcolato tenendo conto delle aliquote deliberate dai singoli Comuni, nonché delle detrazioni già previste dalla legge. I Comuni, in particolare, sono stati chiamati a deliberare in merito entro il 30 novembre, con obbligo di pubblicazione entro il 9 dicembre.

L’art. 1, comma 5 del citato D.L. ha stabilito che *“l’eventuale differenza tra l’IMU, risultante applicando l’aliquota, e la detrazione per ciascuna tipologia di immobile deliberate o confermate dal Comune per il 2013 e, se inferiore, quello risultante dall’applicazione dell’aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile, deve essere versata dal contribuente, **nella misura del 40%, entro il 16.1.2014**”*. Solo per il versamento della seconda rata IMU 2013, dunque, viene introdotta una nuova scadenza per il prossimo 16 gennaio.

Calcolo IMU: i passi da seguire per eseguire correttamente il calcolo

Innanzitutto per non sbagliare nel calcolo IMU, occorre individuare la **base imponibile** della tassa sugli immobili introdotta dal decreto salva Italia, il D.L. 201/11.

La determinazione della base imponibile varia a seconda della tipologia di immobile. Si parte sempre dalla **rendita catastale** attribuita all'immobile al 1° gennaio dell'anno, **rivalutata del 5%** come in passato.

Per trovare la rendita si può consultare il rogito o una visura catastale recente. La rendita si può ottenere anche dalla dichiarazione dei redditi, quadro RB del modello Unico o quadro B del 730. Attenzione, però, perché in Unico si indica la rendita già incrementata del 5% (non occorre quindi rivalutarla), mentre nel 730 è segnato l'importo base (quindi ancora da maggiorare).

La rendita rivalutata va poi moltiplicata per il relativo **coefficiente moltiplicatore** che varia a seconda del tipo di immobile. In particolare, sono stati previsti, tra gli altri, i seguenti moltiplicatori:

- “**160**”: per le abitazioni — gruppo catastale A, esclusa A/10 (uffici) — e le unità immobiliari delle categorie C/2, C/6 e C/7 (cantine, solai, box, posti auto, tettoie);
- “**140**”: per i fabbricati del gruppo catastale B, C4 e C5;
- “**80**”: per gli uffici (A10);
- “**65**” per i fabbricati del gruppo catastale D (opifici, alberghi e teatri), esclusi i D/5 (nel 2012 era 60);
- “**55**” per i fabbricati della categoria C/1 (negozi e botteghe).

Una volta individuata la base imponibile, occorre procedere con due passaggi fondamentali:

- calcolo dell'IMU con applicazione dell'**aliquota del 4 per mille**;
- calcolo dell'IMU con applicazione dell'**aliquota deliberata dal Comune**.

In tutti e due casi, una volta ottenuta l'imposta lorda, occorre considerare e, dunque, sottrarre le **detrazioni** IMU pari a:

- euro 200 per la prima casa;
- euro 50 per ogni figlio minore di 26 anni convivente del contribuente.

Una volta ottenute le due "imposte lorde", occorre fare la differenza tra quanto dovuto e quanto versato (in acconto); il 40% di tale differenza va versato **entro il 16 gennaio 2014**.

Attenzione!

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni, da accertare da un tecnico comunale.

Per i **terreni** il valore imponibile si ottiene moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio, rivalutato del 25% e moltiplicato poi per 135.

Esempio

Consideriamo i due casi di aliquota 2013 maggiore del 4 per mille (caso A) e di aliquota 2013 pari al 4 per mille (caso B).

	Caso A Aliquota 2013: 0,6%	Caso B Aliquota 2013: 0,4%
Rendita catastale	Euro 430,00	Euro 430,00
Rivalutazione rendita	$430,00 * 1,05 = 451,50$	$430,00 * 1,05 = 451,50$
Base imponibile	$451,50 * 160 = 72.240$	$451,50 * 160 = 72.240$
Imposta "effettiva" lorda	$72.240 * 0,6\% = 433,44$	$72.240 * 0,4\% = 288,96$
Imposta "effettiva" netta (a)	$433,44 - 200,00 = 233,44$	$288,96 - 200,00 = 88,96$
Imposta "teorica" lorda	$72.240 * 0,4\% = 288,96$	$72.240 * 0,4\% = 288,96$
Imposta "teorica" netta (b)	$288,96 - 200,00 = 88,96$	$288,96 - 200,00 = 88,96$
Differenza (a - b)	$233,44 - 88,96 = 144,48$	$88,96 - 88,96 = 0$
Calcolo 40%	$144,48 * 40\% = 57,79$	
Importo da versare entro il 16.01.2014	Euro 57,79	Euro zero

Come è chiaro dall'esempio, nel secondo caso il contribuente non è chiamato alla scadenza del 16 gennaio 2014.

In tutti i casi, dunque, di aliquote 2013 maggiori del 4 per mille il contribuente è tenuto pertanto al versamento della seconda rata, anche se si tratta di abitazione principale.

Modalità di pagamento

Per pagare, sono possibili due modalità:

- usare il **modello F24**, tramite il servizio di home banking fornito dalla propria banca, oppure tramite il servizio "F24 Web" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, o ancora tramite un intermediario abilitato, come ad esempio il CAF;
- tramite bollettino postale.

Nel caso di utilizzo del modello F24, il pagamento può essere effettuato mediante utilizzo dei seguenti codici tributo:

- "3912" – IMU abitazione principale e pertinenze;
- "3916" – IMU per le aree fabbricabili;
- "3918" – IMU per gli altri fabbricati;
- "3925" – IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Stato;
- "3930" – IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune;
- "3914" – IMU terreni.

Inoltre, sempre in caso di utilizzo del modello F24:

- nel campo "**codice ente**" va indicato il codice catastale del Comune dove sono situati gli immobili;
- occorre barrare la casella "**saldo**";
- nello spazio "**numero immobili**" vanno indicate le unità immobiliari per le quali viene effettuato il pagamento relativo a quel codice tributo;
- nel campo "**anno di riferimento**" occorre indicare l'anno per il quale viene effettuato il versamento (2013).

Altra modalità di pagamento prevista, è quella di utilizzare il **bollettino postale** reperibile presso tutti gli uffici postali. Il versamento va effettuato sul numero di c/c n. **1008857615** valido per tutti i Comuni d'Italia, utilizzando l'intestazione "Pagamento IMU".

[Abbiamo elaborato un'ottima applicazione in Excel per il calcolo del saldo IMU 2013](#)

12 dicembre 2013
Antonella Benedetto