

Prot. n. F07/RNS

Bologna, 16 gennaio 2014

OGGETTO: CALCOLO E VERSAMENTO DEL CONGUAGLIO IMU PER IL 2013 – CD. MINI-IMU 2013

PREMESSA

Come già argomentato con nostra circolare n. RNS F158 del 5.12.2013:

- con l'art. 1 del D.L. n. 102/2013, convertito dalla L. n. 124/2013, è stata abolita la **prima rata IMU 2013** per gli immobili che avevano già usufruito della sospensione di cui all'art. 1, comma 1, del D.L. n. 54/2013 e, precisamente, per:
 - 1) **l'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE** con esclusione (ancorché adibiti ad abitazione principale) dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di pregio storico o artistico).
La disposizione è applicabile anche a tutti i casi in cui i Comuni, ai sensi di legge, abbiano assimilato gli immobili all'abitazione principale (esempio: immobili di anziani ricoverati in strutture e residenti all'estero);
 - 2) le **UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA, ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI SOCI ASSEGNATARI, IVI COMPRESSE LE RELATIVE PERTINENZE;**
 - 3) gli **ALLOGGI** assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati (istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616);
 - 4) i **FABBRICATI RURALI** (strumentali all'esercizio delle attività agricole, indipendentemente dalla loro classificazione catastale);
 - 5) i **TERRENI AGRICOLI**, di cui all'art. 13, commi 4, 5 e 8, D.L. n. 201/2011, da chiunque posseduti, ivi compresi i terreni incolti;



- con l'art. 1, comma 1, del D.L. n. 133 (in corso di conversione) è stata abolita anche la **seconda rata IMU 2013** per i seguenti immobili¹:
1. **ABITAZIONI PRINCIPALI E RELATIVE PERTINENZE**, ad esclusione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 2. **UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA, ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI SOCI ASSEGNATARI, COMPRESSE LE RELATIVE PERTINENZE;**
 3. ALLOGGI assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati (istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616);
 4. CASA CONIUGALE ASSEGNATA ALL'EX CONIUGE per separazione, annullamento o scioglimento del matrimonio;
 5. **UNICO IMMOBILE**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, esclusi i fabbricati censiti 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, alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, al personale appartenente alla carriera prefettizia;
 6. **TERRENI AGRICOLI**, anche non coltivati, di cui all'art. 13, c. 5 del D.L. n. 201/2011, **POSSEDUTI E CONDOTTI DAI COLTIVATORI DIRETTI E DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI;**
 7. **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE**, di cui all'art. 13, c. 8, D.L. n. 201/2011.

Qualora siano state assimilate all'abitazione principale nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, sono altresì escluse dal pagamento della seconda rata IMU 2013 (art. 1, comma 9 del D.L. n. 133/2013):

- le UNITA' IMMOBILIARI DI ANZIANI O DISABILI CHE ABBIANO LA RESIDENZA PERMANENTE IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI, che risultino non locate,;
 - le UNITA' IMMOBILIARI DI CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI, a condizione che non risultino locate;
- con il comma 5 dell'art. 1 del D.L. n. 133/2013 è stato previsto il **pagamento di un conguaglio IMU 2013 (cosiddetta MINI-IMU) per gli immobili di cui al comma 1, art. 1 dello stesso decreto e cioè per quelli a cui è applicabile l'abolizione della seconda rata**

¹ La seconda rata IMU2013 è stata abolita anche per gli immobili-merce invenduti delle imprese costruttrici a condizione che non siano locati (art. 2, comma 1, del D.L. n. 102/2013)



(sembrerebbe, ad eccezione di quelli assimilati dai Comuni all'abitazione principale, in quanto la disposizione non richiama anche gli immobili del comma 9).

La disposizione prevede che **l'eventuale differenza, tra l'ammontare dell'IMU calcolata applicando le aliquote e detrazioni deliberate o confermate dal Comune per l'anno 2013 e quella calcolata applicando le aliquote e detrazioni di base previste dalla norma statale, deve essere versata dal contribuente in misura pari al 40% di detta differenza.**

Con la presente si forniscono alcune precisazioni in merito al calcolo ed al versamento del conguaglio IMU 2013 (cd. MINI-IMU).

TERMINE DI VERSAMENTO DELLA MINI-IMU 2013

Il termine originario del 16.1.2014 per effettuare **il versamento della mini IMU 2013 è stato prorogato al 24 gennaio 2014**, dall'art. 1, comma 680, della L. n. 147/2013 – legge di stabilità 2014).

L'art. 1, comma 728, della L. n. 147/2013 ha previsto una sanatoria per i versamenti della seconda rata IMU 2013: non sono dovuti interessi e sanzioni qualora il versamento sia effettuato entro la scadenza della prima rata IMU dovuta per il 2014 (16.6.2014). Tale termine è confermato anche nelle Faq del 13.1.2014 del MEF²

Ci si chiede se anche la mini-IMU 2013 possa rientrare nella citata disposizione di sanatoria, considerato che, essendo un conguaglio 2013, la stessa rappresenta una parte residuale di seconda rata IMU 2013. Visto però che il comunicato stampa del MEF n. 7 del 10.1.2014, pur considerandola, come detto, una parte residuale della seconda rata IMU, prevede solo la scadenza del 24.1.2014, riteniamo prudentialmente di effettuare il versamento entro quest'ultima data.

Il MEF- Dipartimento finanze, nelle Faq del 13.1.2014, che si allegano ed alle quali si rimanda, ha fornito alcuni chiarimenti in merito al versamento della mini-IMU 2013.

Si segnala che:

- per i versamenti minimi non dovuti si dovrà fare riferimento alle delibere comunali. Se la delibera non dovesse regolamentarlo si ritiene possa valere la regola statale secondo la quale non si effettuano versamenti inferiori a 12 euro (intesi come imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili situati nello stesso comune);

² Nonostante un emendamento al D.L. n. 133/2013, in corso di approvazione, preveda una sanatoria per insufficiente versamento della seconda rata IMU 2013 qualora la differenza sia versata entro il 24.1.2014. Forse si è verificato un involontario errore.....



- i codici tributo da utilizzare per il versamento della mini-IMU 2013 sono quelli già esistenti e utilizzati per l'IMU nel 2012. Considerato che la mini-IMU è totalmente di competenza dei comuni, si utilizzeranno i codici IMU relativi alla quota di competenza dei comuni (es. cod. 3912 per "abitazione principale" e cod. 3918 per "altri fabbricati");
- si dovrà barrare la casella "saldo", posta sul mod. F24;
- nel campo "rateazione/mese rif." va indicato "0101" solo con riferimento al codice tributo 3912 relativo all'abitazione principale;
- va riportato l'ammontare della "detrazione" spettante al contribuente, compresa la maggiorazione;
- va compilata la casella "numero immobili".

CALCOLO DELLA MINI-IMU 2013 DOVUTA

Il calcolo della mini-IMU 2013 si deve effettuare, **su base annua**, ponendo a **confronto l'IMU teoricamente dovuta calcolata con applicando l'aliquota e le detrazioni base relative ad ogni immobile interessato** (ad esempio: alloggi soci delle cooperative edilizie – 0,4% o 0,76% - o terreni agricoli degli IAP – 0,76%), **con l'IMU teoricamente dovuta calcolata con le eventuali maggiori aliquote e detrazioni deliberate dai Comuni per l'anno 2013. Il 40% della differenza tra le due imposte così calcolate rappresenta il conguaglio IMU dovuto per l'anno 2013 (mini-IMU 2013)** relativamente ai suddetti immobili di cui all'art. 1, comma 1 del D.L. n. 133/2013.

Si segnala che per i fabbricati rurali strumentali la norma non prevede la possibilità per i comuni di elevare l'aliquota base (0,2%) e, pertanto, per gli stessi la mini-IMU non sarà dovuta.

Esempio n. 1

Fabbricato adibito ad abitazione principale ubicato nel comune di Milano (senza figli conviventi)

Rendita catastale del fabbricato euro 500 (rivalutata del 5% euro 525)

Valore del fabbricato su cui calcolare IMU $525 \times 160 =$ euro 84.000

Aliquota base 0,4% - aliquota deliberata dal comune 0,6%

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota base:

$84.000 \times 0,4\% = 336$ meno 200 detrazione = 136

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota deliberata dal comune:

$84.000 \times 0,6\% = 504$ meno detrazione 200 = 304



Differenza $304 - 136 = 168$

Mini-IMU dovuta $168 \times 40\% = 67$

CASO PARTICOLARE DELLE UNITA'IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA, ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI SOCI ASSEGNATARI, COMPRESSE LE RELATIVE PERTINENZE

Come noto, gli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci sono state esentate sia dal pagamento della prima rata che da quello della seconda rata IMU 2013 e, quindi, su tali alloggi è dovuta la mini-IMU 2013.

Si rileva che **tali alloggi sono stati equiparati, ai fini IMU, all'abitazione principale, a decorrere, per il 2013, dall'1.7.2013, dall'art. 2, comma 4, del D.L. n. 102/2013.**

Si ritiene, pertanto, che per il calcolo della mini-IMU 2013, per gli alloggi delle cooperative edilizie in commento si debba scomporre il periodo d'imposta 2013 in due periodi:

- uno che va dall'1.1.2013 al 30.6.2013, dove tali alloggi non sono considerati equiparati a tutti gli effetti IMU all'abitazione principale e, quindi, l'aliquota base cui fare riferimento è 0,76%;
- un altro che va dall'1.7.2013 al 31.12.2013, dove tali alloggi sono, invece, equiparati a tutti gli effetti IMU all'abitazione principale e, quindi, l'aliquota base cui fare riferimento è 0,40%;

I comuni hanno deliberato una aliquota 2013 specifica per gli alloggi in commento e quindi, tale aliquota deliberata dai comuni dovrà essere messa a confronto, nei due periodi, con le due diverse aliquote base.

Esempio n. 2

Riprendendo l'esempio n. 1, nel caso l'alloggio fosse di un socio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibito dallo stesso a sua abitazione principale, il conteggio della mini-IMU 2013 dovuta sarà il seguente.

PERIODO 1.1 – 30.6.2013

Aliquota base 0,76% - aliquota deliberata dal comune 0,6%

Essendo l'aliquota deliberata dal comune inferiore a quella base, per tale semestre 2013 non è dovuta la mini-IMU.

PERIODO 1.7 – 31.12.2013

Aliquota base 0,4% - aliquota deliberata dal comune 0,6%



Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota base:

$$84.000 \times 0,4\% = 336 \text{ meno } 200 \text{ detrazione} = 136 : 2 = 68$$

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota deliberata dal comune:

$$84.000 \times 0,6\% = 504 \text{ meno detrazione } 200 = 304 : 2 = 152$$

$$\text{Differenza } 152 - 68 = 84$$

$$\text{Mini-IMU 2013 dovuta per il secondo periodo } 84 \times 40\% = 34$$

Totale mini-IMU dovuta 2013 = 34

Esempio n. 3

Riprendendo l'esempio n. 2, nel caso in cui il comune avesse deliberato per gli alloggi delle cooperative in argomento un'aliquota dello 0,9%, il conteggio della mini-IMU 2013 sarebbe il seguente.

PERIODO 1.1 – 30.6.2013

Aliquota base 0,76% - aliquota deliberata dal comune 0,9%

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota base:

$$84.000 \times 0,76\% = 638 \text{ meno } 200 \text{ detrazione} = 438 : 2 = 219$$

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota deliberata dal comune:

$$84.000 \times 0,9\% = 756 \text{ meno detrazione } 200 = 556 : 2 = 278$$

$$\text{Differenza } 278 - 219 = 59$$

$$\text{Mini-IMU 2013 dovuta per il primo periodo } 59 \times 40\% = 24$$

PERIODO 1.7 – 31.12.2013

Aliquota base 0,4% - aliquota deliberata dal comune 0,9%

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota base:

$$84.000 \times 0,4\% = 336 \text{ meno } 200 \text{ detrazione} = 136 : 2 = 68$$

Calcolo dell'IMU teoricamente dovuta in base all'aliquota deliberata dal comune:

$$84.000 \times 0,9\% = 756 \text{ meno detrazione } 200 = 556 : 2 = 278$$

$$\text{Differenza } 278 - 68 = 210$$

$$\text{Mini-IMU 2013 dovuta per il secondo periodo } 210 \times 40\% = 84$$

Totale mini-IMU dovuta 2013 = 24 + 84 = 108



CASO PARTICOLARE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ISCRITTA O ISCRIVIBILE NEL CATASTO EDILIZIO URBANO COME UNICA UNITÀ IMMOBILIARE, ESCLUSI I FABBRICATI CENSITI NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 O A/9, POSSEDUTA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE, DAL PERSONALE IN SERVIZIO PERMANENTE APPARTENENTE ALLE FORZE ARMATE, ECC.

Questa tipologia di immobile non ha pagato solo la seconda rata IMU 2013, stante l'equiparazione all'abitazione principale solo dall'1.7.2013,.

Pertanto, come confermato anche nella Faq del 13.1.2013 del MEF, **per tali immobili la mini IMU 2013 sarà dovuta solo con riguardo al semestre 1.7 – 31.12.2013.**

Cordiali saluti.

Allegati:

- comunicato stampa del MEF n. 7 del 10.1.2014;
- Faq – 13.1.2014 MEF.