

## Alcune novità in materia di fiscalità locale

di **Antonio Piccolo**

Con la pubblicazione del D.L. n. 133/2013, avvenuta nella G.U. n. 281 del 30 novembre 2013, è divenuta definitiva anche l'abolizione della seconda rata dell'IMU 2013 per gli immobili (abitazioni principali e relative pertinenze, terreni agricoli e fabbricati rurali) per i quali era stata prevista prima la sospensione del pagamento della prima rata (art. 1, comma 1, del D.L. n. 54/2013 convertito dalla L. n. 85/2013) e poi la cancellazione della rata stessa (art. 1, comma 1, del D.L. n. 102/2013 convertito dalla L. n. 124/2013).

Ma l'applicabilità di tali disposizioni di favore non così è semplice, in quanto nel nostro ordinamento giuridico non tutte le norme sono vergate con chiarezza. Quelle che ci accingiamo ad esaminare, poi, possono ben concorrere per la "palma" della migliore esposizione. Mi riferisco alle norme in materia di IMU, anche se non sono da meno le previsioni in materia di TARES (tributo comunale sui rifiuti e sui servizi di cui all'art. 14 del D.L. n. 201/2011 convertito dalla L. n. 214/2011), le cui novelle hanno nella profonda sostanza delineato un quadro operativo così caotico, al punto che nell'anno 2013 i Comuni sarebbero stati autorizzati ad applicare ben 5 diverse tipologie di prelievo sui rifiuti: TARSU, TIA1, TIA2, TARES integrale e TARES semplificata.

L'unico sollievo per i contribuenti è che, per legge, è stato previsto che il prelievo deve essere predisposto dai Comuni con invio dell'apposito modello di pagamento (F24 semplificato o bollettino postale). E infatti, il Comune di Milano ha già inviato ai contribuenti (modello F24 semplificato) il conto dell'ultima rata della TARES, comprensiva della maggiorazione dovuta allo Stato (0,30 euro per metro quadrato), da saldare entro il 16 dicembre 2013 (R.M. n. 10/DF del 2 dicembre 2013).

Data entro la quale, com'è noto, va versata la seconda rata dell'IMU, a saldo dell'imposta dovuta per l'intera annualità 2013, con eventuale conguaglio sulla prima rata già pagata (17 giugno).

## **Imposta municipale propria**

La disciplina dell'IMU "sperimentale", di cui all'art. 13 del citato D.L. n. 201/2011 (decreto Monti), non finisce mai di stupire e soprattutto, dopo quasi due anni di applicazione, è un "cantiere" aperto come se fosse alla fase iniziale. Seguire, non necessariamente con attenzione, per credere.

## **Abitazioni principali ed equiparate**

Le ultime novelle, vale a dire quelle contenute nell'art. 1 del D.L. n. 133/2013, hanno stabilito innanzitutto che la seconda rata dell'IMU 2013 non è dovuta per l'abitazione principale del soggetto passivo, considerata tale, ai sensi del comma 2 del citato art. 13 del decreto Monti, il fabbricato, iscritto o iscrivibile in catasto come "unica unità immobiliare", nel quale il possesso (titolare del diritto di piena proprietà o di altro diritto reale di godimento) e il suo nucleo familiare "dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

L'esenzione si estende (naturalmente) alle pertinenze dell'abitazione principale, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, ma non (per espressa disposizione di legge) alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e dimore storiche), per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata di base (0,4%), oppure quella deliberata (minima 0,2% - massima 0,6%) e la detrazione ordinaria (200 euro) e maggiorata (50 euro per ciascun figlio conviventi di età non superiore 26 anni fino a un numero massimo di 8).

Tale esenzione si applica anche per i seguenti fabbricati, equiparati all'abitazione principale per legge o per regolamento:

- unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (nei limiti sopra indicati) dei soci assegnatari;
- alloggi (comprese le pertinenze) assegnati dagli ex IACP o da enti di edilizia residenziale pubblica;

- case (comprese le pertinenze) assegnate a coniugi o ex coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale o di divorzio (immobile di proprietà totale o parziale del coniuge non assegnatario, oppure ottenuto in comodato dai genitori: R.M. n. 5/DF del 28 marzo 2013, paragrafo 3);
- immobili posseduti e non locati, comprese le pertinenze, dagli appartenenti alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia (art. 2, comma 5, del D.L. n. 102/2013), purché non classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari (comprese le pertinenze) possedute a titolo di (piena) proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché le stesse non siano locate e non risultino classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il Comune di Milano ha adottato questa equiparazione;
- unità immobiliari (comprese le pertinenze) possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di (piena) proprietà o di usufrutto in Italia, purché le stesse non siano locate e non risultino classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il Comune di Milano non ha adottato questa equiparazione;
- unità immobiliari e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo IMU a parenti in linea retta entro il primo grado (figli e genitori) che le utilizzano come abitazione principale (dimora abituale e residenza anagrafica). In caso di più unità immobiliari in comodato, l'agevolazione può essere disposta soltanto per una sola unità e ogni Comune definisce i criteri e le modalità per l'applicazione del beneficio anche al lume dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE). Il Comune di Milano non ha adottato questa equiparazione.

Infine, è appena il caso di ricordare che la seconda rata dell'IMU 2013 è stata cancellata anche per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (art. 2, comma 1, del D.L. n. 102/2013). Per questi fabbricati era dovuta la prima rata e il Dipartimento delle Finanze ha

chiarito che il concetto “fabbricati costruiti” comprende anche il fabbricato acquistato dall’impresa costruttrice oggetto di interventi “pesanti” di ristrutturazione e di recupero (R.M. n. 11/DF dell’11 dicembre 2013).

### **Terreni agricoli e fabbricati rurali**

Anche per i terreni agricoli e i fabbricati rurali la seconda rata dell’IMU 2013 è stata cancellata. Tuttavia, a differenza della norma che ha eliminato il pagamento della prima rata (art. 1, comma 1, del D.L. n. 102/2013), l’abolizione della seconda rata riguarda soltanto:

- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola. Tali soggetti determinano la relativa base imponibile adottando il coefficiente moltiplicatore pari a 110 (reddito dominale x 25% x 110);
- i fabbricati rurali ad uso strumentale all’esercizio dell’attività agricola (art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/1993 convertito dalla L. n. 133/1994; D.M. 26 luglio 2012).

Sono quindi esclusi dalla cancellazione del pagamento della seconda rata, come sottolineato anche dal successivo comma 2 dello stesso art. 1 del D.L. n. 133/2013, i terreni agricoli posseduti dai soggetti diversi dai CD e dagli IAP (coefficiente moltiplicatore 135) e i fabbricati rurali ad uso abitativo, naturalmente non costituenti l’abitazione principale del soggetto passivo. Tali soggetti diversi determinano la relativa base imponibile dei terreni adottando il coefficiente moltiplicatore pari a 135 (reddito dominale x 25% x 135).

Dovrebbe rimanere ferma l’applicazione della “finzione giuridica” (art. 2, comma 1, lettera *b*), secondo periodo, del D.Lgs. n. 504/1992), secondo cui sono considerati comunque non fabbricabili i terreni posseduti, anche in comproprietà con soggetti diversi dai coltivatori diretti o dagli IAP, condotti direttamente dagli operatori agricoli (CD e IAP).

Di sicuro si applica l'agevolazione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (l'elenco dei Comuni è contenuto nella C.M. n. 9/249 del 14 giugno 1993) e per i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei Comuni classificati montani (l'elenco dei Comuni è quello predisposto dall'ISTAT: "<http://www.istat.it/it/archivio/6789>").

Naturalmente per i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da CD e IAP un'altra forma di esenzione potrebbe essere quella derivante dalla copertura della franchigia (euro 6.000) e delle riduzioni di imposta (70% per il valore eccedente 6.000 euro e fino a 15.500 euro; 50% per il valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500; 25% per il valore eccedente 25.500 e fino a 32.000).

Fin qui sembra tutto chiaro. Ora però passiamo alla parte dolente della novella che sta creando molte perplessità e complicazioni di calcolo.

### **Saldi e conguagli**

Il novellato comma 13-*bis* dell'art. 13 del decreto Monti, ha stabilito fra l'altro la regola generale, secondo cui a decorrere dall'anno 2013 il versamento della prima rata è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata invece è eseguito a saldo dell'IMU dovuta per l'intera annualità, con eventuale conguaglio sulla prima rata pagata.

Per l'anno 2013, quindi, la prima rata, con riferimento agli immobili per i quali il pagamento era dovuto (seconde case, abitazioni concesse in comodato, opifici, aree fabbricabili), è stata determinata sulla base dell'aliquota deliberata per l'anno 2012 e versata (per il primo semestre) entro il termine (ordinario) del 17 giugno.

Ora, entro il termine (ordinario) del 16 dicembre 2013, per questi ultimi immobili occorre versare il saldo (seconda rata), con le consuete modalità (F24 o bollettino postale), tenendo conto però dell'aliquota deliberata per l'anno 2013. Quindi, in linea di principio, l'importo della seconda rata sarà pari a quello della prima rata (50%), se il Comune non ha variato

l'aliquota. Se l'aliquota è stata diminuita, il contribuente dovrà versare un importo minore. Se l'aliquota è stata aumentata, il contribuente dovrà invece versare un importo maggiore (saldo e conguaglio).

Per gli altri immobili, vale a dire per quelli oggetto di abolizione della prima e della seconda rata IMU 2013 (abitazioni principali, terreni agricoli, fabbricati rurali strumentali, fabbricati "beni merce"), il comma 5 dell'art. 1 del D.L. n. 133/2013 ha disposto espressamente che l'eventuale differenza tra l'IMU risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione – per ciascuna tipologia di immobile, cioè secondo il codice tributo – deliberate o confermate dal Comune per l'anno 2013 e, se inferiore, quella risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base (0,40% per le abitazioni principali, 0,76% per i terreni agricoli, 0,20% per i fabbricati strumentali), deve essere versata dal contribuente in misura pari al 40%, entro il 16 gennaio 2014 (cosiddetta "mini-IMU").

In buona sostanza, con riferimento a questa tipologia di beni immobili, nonostante l'esplicita eliminazione dell'IMU 2013, il legislatore ha previsto, per così dire "in sostituzione del saldo", il versamento entro il termine (ordinario) del 16 gennaio 2014 di un importo pari al 40% della differenza tra l'imposta calcolata con l'aliquota deliberata dal Comune nel 2013 e quella determinata con l'aliquota di legge (art. 13 del decreto Monti).

Quindi, ciascun contribuente dovrà determinare e confrontare l'imposta dovuta sulla base delle aliquote e delle detrazioni stabilite per l'anno 2013 e l'imposta dovuta sulla base delle aliquote e delle detrazioni stabilite per legge (aliquote e detrazioni di base o standard).

Il **Comune di Milano**, con riferimento, ad esempio, ad alcune abitazioni principali e relative pertinenze, ha deliberato per l'anno 2013 l'aliquota dello 0,575%, rispetto all'aliquota di base pari allo 0,40%. Quindi, i contribuenti dovranno eseguire il pagamento del 40% sulla differenza, entro il 16 gennaio 2014 (modello F24 e codice 3912).

Si ricorda che il **Comune di Milano** per l'anno 2012 ha così deliberato (**delibera n. 22 del 26 giugno 2012**):

- aliquota di base pari allo 1,06% - aliquota base di legge 0,76%;
- aliquota abitazione principale (e relative pertinenze) pari allo 0,40% per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/2 – A/3 – A/6 – A/7;
- aliquota abitazione principale (e relative pertinenze) pari allo 0,36% per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/4 – A/5;
- aliquota abitazione principale (e relative pertinenze) pari allo 0,60% per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9;
- aliquota fabbricati rurali strumentali pari allo 0,2%;
- aliquota alloggi (e relative pertinenze) cooperative edilizie a proprietà indivisa ed ex IACP pari allo 0,78%. Tuttavia, poiché il legislatore ha rinunciato alla quota statale (0,38%), il versamento effettivo è costituito soltanto dalla quota dovuta al Comune (0,40%);
- aliquota fabbricati concessi in locazione con contratti agevolati (art. 2, comma 3, della L. n. 431/1998 e Legge regionale 27/2009 e deliberazione comunale 42/2010 con canone sociale e moderato) pari allo 0,65%;
- aliquota fabbricati non produttivi di reddito fondiario (art. 43 del D.P.R. n. 917/1986), interamente posseduti da imprese costituite a partire dal 1° luglio 2010, e relativi fabbricati strumentali concessi in locazione pari allo 0,76%;
- aliquota fabbricati classificati nel gruppo catastale B (enti, associazioni, Onlus), impiegati parzialmente per attività commerciale, purché i relativi ricavi siano destinati per l'attività istituzionale dell'ente, pari allo 0,88%;
- aliquota fabbricati classificati nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 concessi in locazione pari allo 0,96%, così come per i medesimi fabbricati con finita locazione conseguente al decreto di convalida di sfratto ma fino alla liberazione dell'alloggio;
- aliquota fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), possedute da soggetti che li utilizzano come beni

strumentali per la propria attività di impresa o locati a terzi per la medesima finalità, pari allo 0,87%;

- aliquota fabbricati classificati nella categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri), locati da imprese artigiane o posseduti da imprese artigiane e impiegati per l'esercizio dell'attività, pari allo 0,87%;
- assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari possedute (in piena proprietà o in usufrutto) e non locate da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari. Quindi, applicazione dell'aliquota dallo 0,36% allo 0,60%, a seconda della classificazione catastale dell'immobile.

Per l'anno 2013, invece, ha così deliberato (**delibera n. 35 del 7 ottobre 2013**):

- aliquota abitazione principale (e relative pertinenze) pari allo 0,575% per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/2 – A/3 – A/4 – A/5 - A/6 – A/7;
- aliquota abitazione principale (e relative pertinenze) pari allo 0,60% per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9;
- aliquota alloggi (e relative pertinenze) regolarmente assegnati dagli ex IACP pari allo 0,575%;
- confermare per l'anno 2013 le restanti aliquote deliberate per l'anno 2012 e gli adempimenti indicati nell'art. 5 del Regolamento IMU (esenzioni, agevolazioni e detrazioni), da effettuarsi entro il termine di presentazione della dichiarazione (30 giugno 2014).

Questo il quadro normativo ed applicativo dell'IMU "sperimentale".

Nell'economia del discorso si ricorda la soglia minima di versamento pari a 12 euro (il Comune può avere deliberato un importo diverso) e la somma minima (tributo, sanzioni e interessi) per non fare scattare l'accertamento, di importo complessivo – per ciascun credito – non superiore a 30 euro (art. 3, comma 10, del D.L. n. 16/2012 convertito dalla L. n. 44/2012).

Infine, è appena il caso di ricordare che a decorrere dal 1° gennaio 2013, come stabilito dal comma 380 dell'art. 1 della L. n. 228/2012 (Legge di stabilità per il 2013), non c'è più la riserva della quota IMU allo Stato (prevista per l'anno 2012 nella misura dello 0,38%) per tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale (e relative pertinenze) e per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

E' riservato allo Stato, invece, il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76% (codice 3925). L'eventuale aliquota maggiore è riservata al Comune.

Per il **Comune di Milano** è riservato il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,30% (codice 3930).

Per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D il moltiplicatore è elevato a 65, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione) per i quali il moltiplicatore è rimasto fermo a 80.

## **I codici per il versamento tramite il modello F24**

### **(ordinario o semplificato)**

#### **F205 - Comune di Milano**

**3912** - abitazione principale e relative pertinenze per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1 A/8 A/9 - COMUNE

**3914** - terreni - COMUNE

**3916** - aree fabbricabili - COMUNE

**3918** - altri fabbricati - COMUNE

**3925** - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

**3930** - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D -  
INCREMENTO COMUNE

### **Imposta Unica Comunale**

Dopo una breve apparizione, sulla carta, della TRISE (tributo sui servizi comunali), ora è la volta della UIC (imposta unica comunale) che sembra formato dall'IMU (non applicabile all'abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), dalla TASI (tributo per i servizi indivisibili che sostituisce ma maggiorazione della TARES, pari a 0,30 euro dovuta allo Stato) e dalla TARI (tipica tassa sui rifiuti che quindi sostituisce la TARES).

Passando rapidamente in rassegna i commi da 440 e seguenti del DDL di stabilità per l'anno 2014, nella versione aggiornata al 27 novembre 2013, la UIC – per la componente riferita ai servizi rifiuti (TARI) e indivisibili (TASI) – inciderà anche sugli inquilini.

C'è tempo per l'esame di queste novelle, che di certo non porteranno buoni frutti per i contribuenti. Dimenticavo. Il versamento della UIC è previsto in quattro rate trimestrali, la prima delle quali scade il 16 gennaio 2014 (comma 486).