



STUDIO TOZZI & PARTNERS

Dott. Mauro Tozzi
Avv. Giorgio Smerilli
Dott. Domenico Orlando
Dott.ssa Aiello Luisa
Rag. Pascucci Silvia
Dott.ssa Francesca Di Blasio
Dott. Salvatore Francone

00193 Roma - via Terenzio n. 7 (angolo via Cola di Rienzo)
Telefoni: 06/68300678; 06/68803673; 06/81109711
Fax: 06/62207991
<mailto:mauro@studiotozzi.com>

Dopo un dibattito politico durato mesi, dopo l'impegno ad abolire la **seconda rata IMU** e la ricerca disperata delle relative coperture finanziarie, di questi tempi sempre più difficile, è stato finalmente approvato e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **Decreto Legge 133/2013**. Vediamo chi è tenuto al pagamento della seconda rata e come effettuare i calcoli.

Si tratta del terzo Decreto Legge in materia di IMU da maggio ad oggi. Infatti il D.L. 133 ha due recenti antenati: il primo ha sospeso il pagamento della prima rata IMU di giugno (D.L. 54/2013), il secondo ne ha definitivamente abolito il pagamento (D.L. 102/2013).

Per entrare nel dettaglio della norma, approvata il 30 novembre scorso, al primo comma dell'articolo 1 vengono indicate quali sono le **fattispecie che non sono tenute al pagamento della seconda rata** dell'imposta municipale propria, salvo poi precisare l'eccezione delle casistiche indicate al comma 5.

Tra le fattispecie che non dovrebbero, in questo caso il condizionale è d'obbligo, pagare la seconda rata di dicembre c'è ovviamente l'**abitazione principale e relative pertinenze**, ad eccezione delle unità immobiliari così dette "di lusso", vale a dire i fabbricati di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze. Al pari ci sono anche gli immobili **adibiti ad abitazione principale di soci di Cooperative Edilizie a proprietà indivisa**, che con la Legge 124/2013 (conversione del D.L. 102/2013) sono state del tutto assimilate all'abitazione principale. Lo stesso trattamento è stato riservato anche agli immobili **regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari**, o enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, ed adibiti ad abitazione principale da parte degli assegnatari.

Tra le altre categorie potenzialmente escluse dal pagamento del saldo di dicembre ci sono anche l'**ex-coniuge assegnatario della casa coniugale**, in capo al quale si costituisce, secondo la disciplina del D.L. 201/2011, la soggettività passiva esclusiva in tema di IMU. Lo stesso beneficio è riservato anche alle **unità immobiliari possedute dai soggetti appartenenti 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. Secondo quanto introdotto dalla Legge 124/2013 anche questi soggetti possono fruire dell'aliquota ridotta e delle detrazioni per abitazione principale anche in assenza del duplice requisito della residenza anagrafica e dimora abituale.

Oltre all'abitazione principale, restano potenzialmente esclusi anche i **terreni agricoli**, anche se non coltivati, posseduti e condotti da Coltivatori Diretti o Imprenditori Agricoli Professionali iscritti alla previdenza INPS, e fabbricati rurali ad uso strumentale.

Vediamo il perché di tanta incertezza: il comma 5 dell'articolo 1 recita che, per tutte le fattispecie di cui al comma 1, quindi tutte quelle che abbiamo appena esaminato, nel caso in cui si venga a creare un **differenziale** tra l'imposta calcolata con le **aliquote deliberate dal Comune** per l'anno 2013, ferma restando la possibilità dei



STUDIO TOZZI & PARTNERS

Comuni di deliberare le aliquote IMU entro il 9 dicembre (ecco il perché di tanto ritardo da parte dello Studio), e l'imposta calcolata con le **aliquote base** stabilite dal D.L. 201/2011 (0,4% e 200 euro di detrazione per l'abitazione principale, 0,76% invece per gli altri casi), i contribuenti sono tenuti a **pagare il 40% (o il 50%) di tale differenza** entro il **16 gennaio prossimo**.

Vediamo come si calcola tale versamento di inizio anno: prendiamo ad esempio un immobile di categoria catastale A/2, adibito ad abitazione principale dal possessore, con una rendita di euro 1.000 per il quale il Comune ha stabilito per il 2013 un'aliquota dello 0,6% con una detrazione base di euro 250. Per calcolare l'importo da versare è necessario innanzitutto individuare a quanto ammonta l'importo dell'imposta annua netta calcolata con le aliquote reali del 2013: nel caso in esame, considerando il possesso al 100% e il possesso per l'intero anno, abbiamo un'imposta annua netta di euro 758, pari all'imposta netta di euro 1.008 ($1000 * 1,05 * 160 * 0,6\% * 12/12 * 100/100$) meno la detrazione di euro 250.



Allo stesso modo è necessario individuare a quanto ammonta l'imposta annua netta calcolata con le aliquote stabilite dalla normativa base, vale a dire un'aliquota dello 0,4% e 200 euro di detrazione: in questo caso l'imposta annua netta risulta di euro 472, pari all'imposta netta di euro 672 ($1000 * 1,05 * 160 * 0,4\% * 12/12 * 100/100$) meno la detrazione di euro 200.

Poiché l'imposta calcolata con l'aliquota corrente è più alta di quella calcolata con quella base, il contribuente sarà tenuto a versare, entro il 16 gennaio, il 40% (o il 50%) di tale differenza, vale a dire $(758-472) * 40\%$, cioè 114,40 euro.

Il **versamento di gennaio è dovuto**, sempre nella misura del 40%, anche nel caso dei **terreni agricoli posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti o Imprenditori Agricoli Professionali**, nel caso in cui si verifichi la differenza tra l'imposta calcolata con le aliquote deliberate dal Comune per il 2013 e quella calcolata con le aliquote standard, che in questo caso è lo 0,76%.

L'unica **categoria di immobili** che resta quindi **totalmente esentata** dal pagamento di questa mini-imposta di gennaio sono i **fabbricati rurali ad uso strumentale**, in quanto la normativa IMU prevede per essi un'aliquota base dello 0,2% che il Comune può solo diminuire fino allo 0,1%, pertanto non può mai verificarsi il differenziale d'imposta che obbligherebbe i possessori al pagamento di gennaio.

In conclusione, nonostante sia già prevista nel testo della prossima **Legge di Stabilità** la scomparsa dell'IMU per l'abitazione principale per il prossimo periodo d'imposta e circa un terzo dei Comuni abbiano aumentato le aliquote IMU per questo anno d'imposta, diversi milioni di contribuenti saranno tenuti a pagare ad inizio anno un'imposta, di fatto, già abolita, salvo un ulteriore decreto in extremis che abolisca questo nuovo, e inaspettato, adempimento.