STUDIO DI CONSULENZA LEGALE AZIENDALE

E TRIBUTARIA

STUDIO BATTAGLIONI s.r.l.

Circolari per la clientela

Versamento "mini-IMU" entro il 24.1.2014

NUMERO 2 - **17 GENNAIO 2014**

1 PREMESSA

Con l'art. 1 del DL 30.11.2013 n. 133 è stato stabilito che il versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013 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 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.

L'eventuale versamento della "mini-IMU" deve essere effettuato entro il 24.1.2014.

Il versamento non deve essere effettuato se l'importo dovuto è inferiore a 12,00 euro (o al diverso importo previsto dal regolamento comunale), riferito complessivamente a tutti gli immobili situati nello stesso Comune.

2 TIPOLOGIE DI IMMOBILI INTERESSATE DALLA "MINI-IMU"

L'eventuale versamento della "mini-IMU" entro il 24.1.2014 riguarda le seguenti tipologie di immobili:

- 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;
- le unità immobiliari che i Comuni hanno assimilato all'abitazione principale;
- 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.

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 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.

2.1.2 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 (quindi con residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato); in caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto, l'agevolazione può comunque essere applicata ad una sola unità immobiliare.

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.

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 però effetto solo limitatamente alla seconda rata dell'IMU.

Per tali immobili, pertanto:

- entro il 16.12.2013 andava versato l'eventuale conguaglio relativo alla prima rata del 2013; l'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014);
- entro il 24.1.2014 va versata l'eventuale "mini-IMU" quale abitazione principale, calcolata solo con riferimento al semestre luglio-dicembre 2013.

2.1.3 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 assenza di residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile.

Anche in tale caso, quindi:

- entro il 16.12.2013 andava versato l'eventuale conguaglio relativo alla prima rata del 2013; l'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014);
- entro il 24.1.2014 va versata l'eventuale "mini-IMU" quale abitazione principale, calcolata solo con riferimento al semestre luglio-dicembre 2013.

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, 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).

Pertinenze eccedenti i limiti previsti per le agevolazioni per l'abitazione principale

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

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

2.3 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 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.

2.3.1 Terreni agricoli posseduti da altri soggetti o non condotti direttamente

L'art. 1 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per tutti i terreni agricoli, a prescindere dai soggetti che li possiedono e conducono.

In relazione alla seconda rata, invece, 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 doveva 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.

Al riguardo, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che, in sede di versamento della seconda rata entro il 16.12.2013, andava versato anche il conguaglio rispetto alla prima rata (non versata), qualora l'importo fosse stato superiore al 50% dell'importo pagato nel 2012.

Per questa fattispecie, il procedimento di calcolo dell'IMU 2013 è quindi il seguente:

- prima rata 2013 non dovuta, equivalente al 50% dell'importo pagato nel 2012;
- seconda rata 2013 dovuta + saldo sulla prima rata 2013; tale importo si ottiene calcolando la differenza tra l'imposta annuale 2013 e la prima rata non versata.

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

2.3.2 Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina

I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984, sono esenti da IMU, quindi non è dovuto alcun versamento a titolo di saldo IMU per il 2013, né di "mini-IMU".

2.4 FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Il DL 133/2013 ha stabilito che possono beneficiare dell'abolizione del pagamento della seconda rata dell'IMU anche i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Tali fabbricati rientrerebbero quindi nell'ambito applicativo della eventuale "mini-IMU".

I fabbricati rurali ad uso strumentale sono però soggetti all'aliquota IMU dello 0,2% stabilita dalla legge statale e i Comuni non possono aumentarla.

Di fatto, quindi, non vi sono i presupposti affinché si determini un importo da versare a titolo di "mini-IMU", in quanto l'aliquota comunale non può essere superiore a quella fissata dalla legge statale.

In relazione ai fabbricati rurali ad uso strumentale, pertanto, nessun versamento a titolo di "mini-IMU" deve essere effettuato entro il 24.1.2014.

2.5 FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO

L'art. 1 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per tutti i fabbricati rurali, anche ad uso abitativo.

Il DL 133/2013 ha invece disposto l'abolizione anche della seconda rata solo in relazione ai fabbricati rurali strumentali.

Pertanto, ad eccezione dei fabbricati rurali adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare dell'agevolazione, per gli altri fabbricati rurali ad uso abitativo doveva 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.

Con riferimento a tali immobili, analogamente a quanto chiarito in relazione ai terreni agricoli, deve ritenersi che, in sede di versamento della seconda rata entro il 16.12.2013, andasse versato anche il conguaglio rispetto alla prima rata (non versata), qualora l'importo fosse stato superiore al 50% dell'importo pagato nel 2012.

Anche per questa fattispecie, pertanto, il procedimento di calcolo dell'IMU 2013 dovrebbe essere il seguente:

- prima rata 2013 non dovuta, equivalente al 50% dell'importo pagato nel 2012;
- seconda rata 2013 dovuta + saldo sulla prima rata 2013; tale importo si ottiene calcolando la differenza tra l'imposta annuale 2013 e la prima rata non versata.

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

3 DETERMINAZIONE DELLA "MINI-IMU" DA VERSARE ENTRO IL 24.1.2014

Come accennato, entro il 24.1.2014, deve 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;
- 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 devono versare nulla entro il 24.1.2014 e beneficiano 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 (o confermato) per l'anno 2013 delle aliquote superiori a quella di base stabilita dalla legge, entro il 24.1.2014 si deve provvedere a versare il 40% della suddetta differenza.

La verifica delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai Comuni per l'anno 2013 va fatta sul sito istituzionale di ciascun Comune.

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%.

3.1 MAGGIORAZIONE DELLA DETRAZIONE 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.

La maggiorazione in esame:

- deve essere parametrata in relazione al periodo in cui sussistono i suddetti requisiti, espresso in mesi (viene computato per intero il mese nel quale i requisiti sussistono per almeno 15 giorni);
- va applicata sia alla detrazione stabilita dal Comune che alla detrazione prevista dalla norma statale.

3.2 QUOTA DI POSSESSO

La "mini-IMU" deve essere liquidata e versata in proporzione alla quota di possesso (es. coniugi comproprietari al 50%).

3.3 VARIAZIONI INTERVENUTE NEL CORSO DEL 2013

In caso di variazioni intervenute nel corso del 2013 (es. acquisto, vendita, successione, donazione), la "mini-IMU" deve essere liquidata in proporzione ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso (viene computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni).

3.4 ESEMPI 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 sono i seguenti.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune per il 2013 è pari a 1.249,00 euro (1.500,00 × 1,05 × 160 × 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 × 1,05 × 160 × 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) devono essere versati entro il 24.1.2014 dal proprietario dell'abitazione principale e relativa pertinenza in esame.

Aumento della detrazione e presenza di un figlio convivente

Riprendendo l'esempio precedente, si supponga, che:

- la detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune per l'anno 2013 sia stata elevata a 250,00 euro;
- il contribuente conviva con un figlio, di età non superiore ai 26 anni, per il quale spetta la maggiorazione della detrazione di 50,00 euro.

In tal caso, i calcoli da eseguire diventano i seguenti.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune per il 2013 è pari a 1.149,00 euro (1.500,00 × 1,05 × 160 × 0,00575 – 250,00 – 50,00).

L'IMU per l'intero anno 2013 calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione di base stabilite dalla legge è pari a 758,00 euro (1.500,00 × 1,05 × 160 × 0,004 – 200,00 – 50,00).

La differenza tra l'IMU per il 2013 calcolata secondo le regole comunali e quella calcolata secondo le norme di legge è quindi pari a 391,00 euro (1.149,00 – 758,00).

Il 40% di tale differenza, cioè 156,00 euro (arrotondati) devono essere versati entro il 24.1.2014 dal proprietario dell'abitazione principale e relativa pertinenza in esame.

4 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA "MINI-IMU" ENTRO IL 24.1.2014

I versamenti della "mini-IMU" possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24 "Ordinario";
- il modello F24 "Semplificato";
- l'apposito bollettino postale.

Particolari modalità di versamento sono previste per i soggetti residenti all'estero.

4.1 VERSAMENTO MEDIANTE IL MODELLO F24

Il versamento della "mini-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 della "mini-IMU" devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

In ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati, sulla base dei chiarimenti forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze:

- 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 "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 "Saldo", un segno di barratura (la casella "Acc." non va barrata);
- nel campo "Numero immobili", il numero degli immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nel campo "Codice tributo", l'apposito codice tributo istituito dall'Agenzia delle Entrate, in funzione della tipologia immobiliare;
- nel campo "rateazione/mese rif." deve essere indicato il valore "0101", se si tratta di pagamenti riguardanti l'abitazione principale e relative pertinenze (codice tributo "3912"); per gli altri pagamenti, il campo non deve essere compilato;
- nel campo "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento, cioè "2013";
- nel campo "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).

Nel campo "Detrazione", occorre indicare l'importo effettivo della detrazione per l'abitazione principale e relative pertinenze spettante per il 2013, che può essere stata aumentata dal Comune, compresa l'eventuale maggiorazione per i figli conviventi.

Il campo "Identificativo operazione" deve essere compilato solo se richiesto dal Comune interessato, sulla base delle relative indicazioni.

Modello F24 "Semplificato"

In caso di utilizzo del modello F24 "Semplificato" per il versamento della "mini-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 della "mini-IMU" con il modello F24 occorre utilizzare gli ordinari codici tributo istituiti dall'Agenzia delle Entrate per il versamento dell'IMU, in relazione alle diverse tipologie immobiliari interessate.

In pratica, i codici tributo rilevanti sono i seguenti.

CODICE TRIBUTO	IMMOBILI INTERESSATI
3912	Abitazione principale e relative pertinenze, immobili assimilati o equiparati all'abitazione principale (esclusi alloggi di edilizia residenziale pubblica)
3914	Terreni agricoli
3918	Alloggi di edilizia residenziale pubblica, regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o da altri enti, comunque denominati, aventi le stesse finalità

4.2 VERSAMENTO MEDIANTE IL BOLLETTINO POSTALE

In alternativa al modello F24, il versamento della "mini-IMU" può avvenire utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente postale previsto per il versamento dell'IMU, che però non consente la compensazione.

4.2.1 Caratteristiche del bollettino postale

Il 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'effettua-zione di versamenti tramite bonifico;
- è obbligatoriamente intestato a "PAGAMENTO IMU".

4.2.2 Modalità di compilazione del bollettino postale

In relazione al versamento della "mini-IMU", 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 – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono situati gli immobili (es. "L219" per Torino, "F205" per Milano, "H501" per Roma); il versamento deve essere effettuato distintamente per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili;
- mediante barratura, la casella "Saldo" (la casella "Acc." non va barrata);
- il campo "Numero immobili", relativo al numero degli immobili per cui si esegue il versamento;
- il campo "Anno di riferimento", relativo all'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, cioè il 2013 (indicando solo le ultime due cifre);
- mediante barratura, il campo "Immobili variati", se sono intervenute variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione IMU;
- i campi "Comune", che devono contenere gli importi dovuti in relazione alle diverse tipologie immobiliari, 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;
- il campo "Detrazione per abitazione principale", dove deve essere riportato l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale, indicando gli eventuali centesimi.

4.3 IMPORTO MINIMO DEL VERSAMENTO

Come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, il versamento della "mini-IMU" non deve essere effettuato se l'importo dovuto è inferiore a 12,00 euro o al diverso importo previsto dal regolamento del Comune.

Tale importo però "*deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune*".

4.4 SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO

I contribuenti non residenti in Italia, qualora non possano effettuare il versamento dall'estero mediante il modello F24, devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto.

Nella causale del versamento devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili, l'annualità di riferimento (2013) e i relativi codici tributo;
- la dicitura "mini-IMU".

La copia del bonifico deve essere inoltrata al Comune destinatario del versamento, per i successivi controlli.

5 OMESSI, INSUFFICIENTI O TARDIVI VERSAMENTI

Decorsa la scadenza del 24.1.2014, gli omessi, insufficienti o tardivi versamenti relativi alla "mini-IMU" sono soggetti alle ordinarie sanzioni, ferma restando la possibilità di effettuare il ravvedimento operoso ("*sprint*", "breve" o "lungo", con versamento delle previste sanzioni ridotte e degli interessi legali dell'1%).

Alla "mini-IMU", infatti, non si applica il citato art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), che consente di regolarizzare entro il 16.6.2014, senza sanzioni e interessi, l'insufficiente versamento, in quanto riguarda solo l'insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU scaduta il 16.12.2013. 1 premessa

Con l'art. 1 del DL 30.11.2013 n. 133 è stato stabilito che il versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013 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 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.

L'eventuale versamento della "mini-IMU" deve essere effettuato entro il 24.1.2014.

Il versamento non deve essere effettuato se l'importo dovuto è inferiore a 12,00 euro (o al diverso importo previsto dal regolamento comunale), riferito complessivamente a tutti gli immobili situati nello stesso Comune.

2 TIPOLOGIE DI IMMOBILI INTERESSATE DALLA "MINI-IMU"

L'eventuale versamento della "mini-IMU" entro il 24.1.2014 riguarda le seguenti tipologie di immobili:

- 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;
- le unità immobiliari che i Comuni hanno assimilato all'abitazione principale;
- 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.

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 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.

2.1.2 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 (quindi con residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile ricevuto in comodato); in caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto, l'agevolazione può comunque essere applicata ad una sola unità immobiliare.

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.

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 però effetto solo limitatamente alla seconda rata dell'IMU.

Per tali immobili, pertanto:

- entro il 16.12.2013 andava versato l'eventuale conguaglio relativo alla prima rata del 2013; l'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014);
- entro il 24.1.2014 va versata l'eventuale "mini-IMU" quale abitazione principale, calcolata solo con riferimento al semestre luglio-dicembre 2013.

2.1.3 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 assenza di residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile.

Anche in tale caso, quindi:

- entro il 16.12.2013 andava versato l'eventuale conguaglio relativo alla prima rata del 2013; l'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel

caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014);

- entro il 24.1.2014 va versata l'eventuale "mini-IMU" quale abitazione principale, calcolata solo con riferimento al semestre luglio-dicembre 2013.

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, 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).

Pertinenze eccedenti i limiti previsti per le agevolazioni per l'abitazione principale

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

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

2.3 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 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.

2.3.1 Terreni agricoli posseduti da altri soggetti o non condotti direttamente

L'art. 1 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per tutti i terreni agricoli, a prescindere dai soggetti che li possiedono e conducono.

In relazione alla seconda rata, invece, 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 doveva 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.

Al riguardo, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che, in sede di versamento della seconda rata entro il 16.12.2013, andava versato anche il conguaglio rispetto alla prima rata (non versata), qualora l'importo fosse stato superiore al 50% dell'importo pagato nel 2012.

Per questa fattispecie, il procedimento di calcolo dell'IMU 2013 è quindi il seguente:

- prima rata 2013 non dovuta, equivalente al 50% dell'importo pagato nel 2012;
- seconda rata 2013 dovuta + saldo sulla prima rata 2013; tale importo si ottiene calcolando la differenza tra l'imposta annuale 2013 e la prima rata non versata.

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

2.3.2 Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina

I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984, sono esenti da IMU, quindi non è dovuto alcun versamento a titolo di saldo IMU per il 2013, né di "mini-IMU".

2.4 FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Il DL 133/2013 ha stabilito che possono beneficiare dell'abolizione del pagamento della seconda rata dell'IMU anche i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Tali fabbricati rientrerebbero quindi nell'ambito applicativo della eventuale "mini-IMU".

I fabbricati rurali ad uso strumentale sono però soggetti all'aliquota IMU dello 0,2% stabilita dalla legge statale e i Comuni non possono aumentarla.

Di fatto, quindi, non vi sono i presupposti affinché si determini un importo da versare a titolo di "mini-IMU", in quanto l'aliquota comunale non può essere superiore a quella fissata dalla legge statale.

In relazione ai fabbricati rurali ad uso strumentale, pertanto, nessun versamento a titolo di "mini-IMU" deve essere effettuato entro il 24.1.2014.

2.5 FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO

L'art. 1 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) aveva abolito la prima rata dell'IMU 2013 per tutti i fabbricati rurali, anche ad uso abitativo.

Il DL 133/2013 ha invece disposto l'abolizione anche della seconda rata solo in relazione ai fabbricati rurali strumentali.

Pertanto, ad eccezione dei fabbricati rurali adibiti ad abitazione principale, che rientrano tra quelli che possono beneficiare dell'agevolazione, per gli altri fabbricati rurali ad uso abitativo doveva 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.

Con riferimento a tali immobili, analogamente a quanto chiarito in relazione ai terreni agricoli, deve ritenersi che, in sede di versamento della seconda rata entro il 16.12.2013, andasse versato anche il conguaglio rispetto alla prima rata (non versata), qualora l'importo fosse stato superiore al 50% dell'importo pagato nel 2012.

Anche per questa fattispecie, pertanto, il procedimento di calcolo dell'IMU 2013 dovrebbe essere il seguente:

- prima rata 2013 non dovuta, equivalente al 50% dell'importo pagato nel 2012;
- seconda rata 2013 dovuta + saldo sulla prima rata 2013; tale importo si ottiene calcolando la differenza tra l'imposta annuale 2013 e la prima rata non versata.

L'art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) ha tuttavia stabilito che nel caso di insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU per il 2013, scaduta il 16.12.2013, non sono dovute sanzioni e interessi qualora la differenza sia corrisposta entro il termine di versamento della prima rata per il 2014 (scadente il 16.6.2014).

3 DETERMINAZIONE DELLA "MINI-IMU" DA VERSARE ENTRO IL 24.1.2014

Come accennato, entro il 24.1.2014, deve 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;
- 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 devono versare nulla entro il 24.1.2014 e beneficiano 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 (o confermato) per l'anno 2013 delle aliquote superiori a quella di base stabilita dalla legge, entro il 24.1.2014 si deve provvedere a versare il 40% della suddetta differenza.

La verifica delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai Comuni per l'anno 2013 va fatta sul sito istituzionale di ciascun Comune.

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%.

3.1 MAGGIORAZIONE DELLA DETRAZIONE 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.

La maggiorazione in esame:

- deve essere parametrata in relazione al periodo in cui sussistono i suddetti requisiti, espresso in mesi (viene computato per intero il mese nel quale i requisiti sussistono per almeno 15 giorni);
- va applicata sia alla detrazione stabilita dal Comune che alla detrazione prevista dalla norma statale.

3.2 QUOTA DI POSSESSO

La "mini-IMU" deve essere liquidata e versata in proporzione alla quota di possesso (es. coniugi comproprietari al 50%).

3.3 VARIAZIONI INTERVENUTE NEL CORSO DEL 2013

In caso di variazioni intervenute nel corso del 2013 (es. acquisto, vendita, successione, donazione), la "mini-IMU" deve essere liquidata in proporzione ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso (viene computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni).

3.4 ESEMPI 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 sono i seguenti.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune per il 2013 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) devono essere versati entro il 24.1.2014 dal proprietario dell'abitazione principale e relativa pertinenza in esame.

Aumento della detrazione e presenza di un figlio convivente

Riprendendo l'esempio precedente, si supponga, che:

- la detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune per l'anno 2013 sia stata elevata a 250,00 euro;
- il contribuente conviva con un figlio, di età non superiore ai 26 anni, per il quale spetta la maggiorazione della detrazione di 50,00 euro.

In tal caso, i calcoli da eseguire diventano i seguenti.

L'IMU per l'intero anno 2013 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune per il 2013 è pari a 1.149,00 euro (1.500,00 × 1,05 × 160 × 0,00575 – 250,00 – 50,00).

L'IMU per l'intero anno 2013 calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione di base stabilite dalla legge è pari a 758,00 euro (1.500,00 × 1,05 × 160 × 0,004 – 200,00 – 50,00).

La differenza tra l'IMU per il 2013 calcolata secondo le regole comunali e quella calcolata secondo le norme di legge è quindi pari a 391,00 euro (1.149,00 – 758,00).

Il 40% di tale differenza, cioè 156,00 euro (arrotondati) devono essere versati entro il 24.1.2014 dal proprietario dell'abitazione principale e relativa pertinenza in esame.

4 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA "MINI-IMU" ENTRO IL 24.1.2014

I versamenti della "mini-IMU" possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24 "Ordinario";
- il modello F24 "Semplificato";
- l'apposito bollettino postale.

Particolari modalità di versamento sono previste per i soggetti residenti all'estero.

4.1 VERSAMENTO MEDIANTE IL MODELLO F24

Il versamento della "mini-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 della "mini-IMU" devono essere evidenziati nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI".

In ciascuna riga della suddetta sezione devono essere indicati, rispettivamente, i seguenti dati, sulla base dei chiarimenti forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze:

- 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 "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 "Saldo", un segno di barratura (la casella "Acc." non va barrata);
- nel campo "Numero immobili", il numero degli immobili (massimo tre cifre) assoggettati all'imposta;
- nel campo "Codice tributo", l'apposito codice tributo istituito dall'Agenzia delle Entrate, in funzione della tipologia immobiliare;
- nel campo "rateazione/mese rif." deve essere indicato il valore "0101", se si tratta di pagamenti riguardanti l'abitazione principale e relative pertinenze (codice tributo "3912"); per gli altri pagamenti, il campo non deve essere compilato;
- nel campo "Anno di riferimento", l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento, cioè "2013";

- nel campo “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).

Nel campo “Detrazione”, occorre indicare l’importo effettivo della detrazione per l’abitazione principale e relative pertinenze spettante per il 2013, che può essere stata aumentata dal Comune, compresa l’eventuale maggiorazione per i figli conviventi.

Il campo “Identificativo operazione” deve essere compilato solo se richiesto dal Comune interessato, sulla base delle relative indicazioni.

Modello F24 “Semplificato”

In caso di utilizzo del modello F24 “Semplificato” per il versamento della “mini-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 della “mini-IMU” con il modello F24 occorre utilizzare gli ordinari codici tributo istituiti dall’Agenzia delle Entrate per il versamento dell’IMU, in relazione alle diverse tipologie immobiliari interessate.

In pratica, i codici tributo rilevanti sono i seguenti.

CODICE TRIBUTO	IMMOBILI INTERESSATI
3912	Abitazione principale e relative pertinenze, immobili assimilati o equiparati all’abitazione principale (esclusi alloggi di edilizia residenziale pubblica)
3914	Terreni agricoli
3918	Alloggi di edilizia residenziale pubblica, regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o da altri enti, comunque denominati, aventi le stesse finalità

4.2 VERSAMENTO MEDIANTE IL BOLLETTINO POSTALE

In alternativa al modello F24, il versamento della “mini-IMU” può avvenire utilizzando l’apposito bollettino di conto corrente postale previsto per il versamento dell’IMU, che però non consente la compensazione.

4.2.1 Caratteristiche del bollettino postale

Il 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’effettua-zione di versamenti tramite bonifico;
- è obbligatoriamente intestato a “PAGAMENTO IMU”.

4.2.2 Modalità di compilazione del bollettino postale

In relazione al versamento della “mini-IMU”, 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 – composto da quattro caratteri – nel cui territorio sono situati gli immobili (es. “L219” per Torino, “F205” per Milano,

"H501" per Roma); il versamento deve essere effettuato distintamente per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili;

- mediante barratura, la casella "Saldo" (la casella "Acc." non va barrata);
- il campo "Numero immobili", relativo al numero degli immobili per cui si esegue il versamento;
- il campo "Anno di riferimento", relativo all'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, cioè il 2013 (indicando solo le ultime due cifre);
- mediante barratura, il campo "Immobili variati", se sono intervenute variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione IMU;
- i campi "Comune", che devono contenere gli importi dovuti in relazione alle diverse tipologie immobiliari, 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;
- il campo "Detrazione per abitazione principale", dove deve essere riportato l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale, indicando gli eventuali centesimi.

4.3 IMPORTO MINIMO DEL VERSAMENTO

Come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, il versamento della "mini-IMU" non deve essere effettuato se l'importo dovuto è inferiore a 12,00 euro o al diverso importo previsto dal regolamento del Comune.

Tale importo però "*deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune*".

4.4 SOGGETTI RESIDENTI ALL'ESTERO

I contribuenti non residenti in Italia, qualora non possano effettuare il versamento dall'estero mediante il modello F24, devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto.

Nella causale del versamento devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili, l'annualità di riferimento (2013) e i relativi codici tributo;
- la dicitura "mini-IMU".

La copia del bonifico deve essere inoltrata al Comune destinatario del versamento, per i successivi controlli.

5 OMESSI, INSUFFICIENTI O TARDIVI VERSAMENTI

Decorsa la scadenza del 24.1.2014, gli omessi, insufficienti o tardivi versamenti relativi alla "mini-IMU" sono soggetti alle ordinarie sanzioni, ferma restando la possibilità di effettuare il ravvedimento operoso ("*sprint*", "breve" o "lungo", con versamento delle previste sanzioni ridotte e degli interessi legali dell'1%).

Alla "mini-IMU", infatti, non si applica il citato art. 1 co. 728 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), che consente di regolarizzare entro il 16.6.2014, senza sanzioni e interessi, l'insufficiente versamento, in quanto riguarda solo l'insufficiente versamento della seconda rata dell'IMU scaduta il 16.12.2013.