

# CHIARIMENTI DA UFFICIO TRIBUTI IN MATERIA IMU

Devono versare l'Imu tutti i proprietari di immobili situati sul territorio italiano e tutti coloro che su di essi sono titolari di un diritto reale di godimento: come l'usufruttuario o chi ha un diritto d'abitazione (ad esempio quello che spetta al coniuge superstite sulla casa di famiglia), di uso, di enfiteusi e di superficie. In caso di separazione o divorzio, obbligato al versamento è l'ex coniuge affidatario della casa coniugale, anche se non proprietario, che fruisce della sospensione a condizione che vi dimori abitualmente e vi risieda anagraficamente.

L'imposta va versata anche dalle società per tutti gli immobili posseduti, anche se utilizzati nell'esercizio della propria attività e anche se si tratta di immobili costruiti per la vendita. Nel caso di più comproprietari - o di più contitolari di un diritto reale - l'imposta è pagata da ciascuno in proporzione alla propria quota e con versamenti separati. La sospensione per l'abitazione principale si applica solo a chi vi dimora e vi ha la residenza anagrafica; gli altri comproprietari che non vi risiedono devono invece pagare l'Imu.

## Su cosa si paga

**L'Imu si applica su qualunque immobile, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze, nel limite di una per ciascuna categoria catastale C2, C6 e C7. Non beneficiano dell'esonero gli immobili accatastati come A1, A8 e A9 anche se destinati ad abitazione principale.** Sospesa l'Imu anche sui terreni, sia agricoli coltivati sia incolti, inclusi gli orticelli.

**L'acconto Imu riguarda quindi gli immobili abitativi a disposizione come le seconde case e quelli affittati o sfitti.** E si paga anche per gli immobili dati in uso gratuito a figli o familiari, per le pertinenze non della prima casa o comunque non agevolabili come ad esempio il secondo box. Oltre che per gli uffici, negozi, depositi, capannoni, altri immobili commerciali e industriali, per le aree fabbricabili (per le quali conta il valore commerciale al primo gennaio 2013) e gli immobili di qualsiasi categoria posseduti da società. Per i fabbricati in corso di costruzione o di ricostruzione, oppure oggetto di interventi di recupero edilizio, l'imposta si applica sull'area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, a quella di utilizzo del fabbricato.

## ATTENZIONE

Con specifico riferimento alla **novità normative introdotte dalla L. 228/2012**, in questo momento sono "solo" due le tipologie immobiliari per le quali è riservata una quota di tributo a favore dello Stato:

- Fabbricati rurali ad uso strumentale, per i quali è prevista esclusivamente la quota a favore

dello Stato. Con riferimento all'acconto in scadenza il 16/06/2013, questa tipologia di immobili è soggetta a sospensione; pertanto non vi sarà mai alcun importo da versare

- Fabbricati di categoria D ad uso produttivo, per i quali è prevista sia la quota a favore dello Stato che la quota a favore del Comune. Con riferimento all'acconto in scadenza il 16/06/2013, questa tipologia di immobili è soggetta a normale versamento.

In data 21/05/2013 è stata pubblicata la Risoluzione n. 33/E che

- ha approvato i seguenti due nuovi codici tributo:

- **3925**, denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO.

- **3930**, denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

- ha precisato che per il versamento dell'IMU relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale, per i quali è dovuta esclusivamente la quota a favore dello Stato, si deve utilizzare il già esistente codice tributo "3913" (si consideri peraltro che con riferimento all'acconto di giugno, il versamento IMU riferito a questa tipologia di immobili è sospeso).

Da quanto sopra discende che nella finestra di Riepilogo dati versamenti:

- i debiti IMU per i fabbricati di categoria D ad uso produttivo sono totalizzati in modo autonomo, distintamente per quota Comune e quota Stato.

- i debiti IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale sono totalizzati nell'unico totalizzatore riferito alla quota a favore dello Stato.

- i debiti IMU per le altre fattispecie immobiliari (Abitazione principale e pertinenze, Terreni, Altri fabbricati) sono totalizzati nell'unico totalizzatore riferito alla quota a favore del Comune.

modello F24 relativo all'acconto IMU in scadenza il 17/06/2013 (cadendo di domenica il giorno 16 giugno).

Per quanto concerne il codice tributo "3912 - IMU dovuta sull'abitazione principale" si rendono necessarie alcune considerazioni:

- in occasione dell'acconto in scadenza il 16/07/2013 possono esistere casi di versamento di IMU sull'abitazione principale, dal momento che la sospensione di cui al D.L. del 17/05/2013 che non si applica ai fabbricati classificati nelle categorie catastali A/01 (Abitazioni di tipo signorile), A/08 (Abitazioni in ville) e A/09 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

- in fase di compilazione del modello F24, per il codice tributo 3912 è al momento ancora richiesto il formalismo introdotto con il comunicato stampa del 25/05/2012, con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva richiesto la compilazione del campo "Rateazione/mese rif." con i valori "01/01" in caso di versamento della prima o unica rata dell'acconto e "01/02" in caso di versamento della seconda rata. Anche se quest'anno il formalismo è (o dovrebbe essere) inutile, il software di controllo Entratel lo richiede obbligatoriamente.