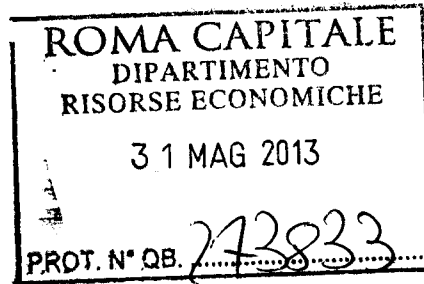




Roma Capitale
Dipartimento Risorse Economiche



- Ai Direttori dei Municipi
- Alla Società Aequa Roma S.p.A.
- Alla U.O. Gestione dei procedimenti di controllo fiscale e del contenzioso
- Alla U.O. Coordinamento generale dei procedimenti di riscossione della fiscalità locale
- Alla U.O. Servizi informativi e tecnologici al cittadino
- Alle Posizioni organizzative e a tutto il personale dell'area tributi del Dipartimento Risorse economiche

Tramite newsletter

- e, p.c. All' Assessore alle Politiche economiche, finanziarie e di bilancio
- Al Segretariato Generale
- All' Avvocatura Comunale
- Alla Ragioneria Generale

CIRCOLARE

OGGETTO: Sospensione dell'acconto 2013 dell'Imposta Municipale Propria (IMU) - Decreto legge 17 maggio 2013, n. 54. – Primi Chiarimenti.

1. PREMESSA

Il Decreto Legge 17 maggio 2013, n. 54, recante "Interventi urgenti in tema di sospensione dell'imposta municipale propria, di rifinanziamento degli ammortizzatori sociali in deroga, di proroga in materia di lavoro a tempo determinato presso le pubbliche amministrazioni e di eliminazione degli stipendi dei parlamentari membri

del Governo", ancora in sede di conversione, prevede, all'articolo 1, la sospensione del versamento della prima rata dell'IMU 2013 per le seguenti categorie di immobili:

- abitazioni principali e relative pertinenze, ad eccezione degli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari appartenenti alle società cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e degli altri istituti case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- terreni agricoli e fabbricati rurali strumentali.

La sospensione opera in attesa della riforma organica della fiscalità immobiliare che il Governo si è impegnato ad adottare entro il 31 agosto 2013. In caso di mancata adozione della riforma entro detto termine, continua ad applicarsi la disciplina vigente e il termine di versamento della prima rata dell'imposta municipale propria (IMU) è fissato al 16 settembre 2013, così come espressamente stabilito dall'articolo 2 del citato D.L. 17 maggio 2013, n. 54.

Con la presente Circolare, si illustrano le fattispecie che rientrano nella sospensione del pagamento della prima rata dell'imposta e, nel contempo, tutti gli altri casi che non beneficiano del rinvio del versamento della prima rata IMU, in ordine ai quali vengono specificate anche le modalità di versamento dell'imposta, alla luce delle modifiche apportate alla disciplina sostanziale dell'Imposta Municipale Propria dalla legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Legge di Stabilità) e, più recentemente, dalle disposizioni dell'articolo 10 del decreto legge 8 aprile 2013, n. 35, che sono di seguito illustrate.

2. NUOVA RIPARTIZIONE DEL GETTITO IMU TRA COMUNE E STATO

L'articolo 1, comma 380, della legge n. 228 del 2012 ha disposto, a decorrere dal 1° gennaio 2013, la soppressione della riserva allo Stato della quota dell'imposta municipale propria, così come era prevista dal comma 11 dell'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011, stabilendo al contempo una riserva a favore dello Stato concernente il gettito dell'imposta municipale propria che deriva dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, con facoltà per i comuni di aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento. In quest'ultimo caso, come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Risoluzione n. 5/DF del 28 marzo 2013, il maggior gettito IMU è destinato al comune stesso.

Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2013, l'intero gettito dell'IMU è devoluto alla competenza dei comuni, fatta eccezione del gettito derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, che viene destinato allo Stato. Il legislatore è intervenuto nuovamente sulla disciplina dell'IMU con il decreto legge 8 aprile 2013, n. 35, ancora in sede di conversione, che all'articolo 10 reca una serie di disposizioni in merito al versamento dell'imposta.

In particolare, è stabilito che il versamento della prima rata IMU deve essere eseguito sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 16 maggio di ciascun anno di imposta; a tal fine, il comune è tenuto ad effettuare l'invio degli atti entro il 9 maggio dello stesso anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 maggio, il versamento della prima rata è pari al 50 per

cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata deve essere effettuato, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 16 novembre di ciascun anno di imposta; a tal fine il comune è tenuto a effettuare l'invio di cui al primo periodo entro il 9 novembre dello stesso anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 novembre, si applicano gli atti pubblicati entro il 16 maggio dell'anno di riferimento oppure, in mancanza, quelli adottati per l'anno precedente.

Al riguardo, si evidenzia che Roma Capitale non ha deliberato in ordine alle aliquote IMU per l'anno 2013. Pertanto, tenuto conto delle disposizioni normative sopra riportate, in tutti i casi in cui non opera la sospensione del pagamento IMU disposta con il citato D.L. n. 54 del 2013, per il versamento della prima rata IMU 2013 bisogna fare riferimento alle aliquote determinate per l'anno 2012 con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012.

Da ultimo, come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 2/DF del 23 maggio 2013, si evidenzia che l'applicazione concreta dell'articolo 10 del D.L. n. 35 del 2013, comporta, in via generale, che, ai fini della prima rata dell'IMU, la locuzione " *anno precedente*" vale esclusivamente per le aliquote e per le detrazioni applicabili ma non anche per gli altri elementi relativi al tributo, quali, ad esempio, il presupposto impositivo e la base imponibile, per i quali si deve tenere conto della disciplina vigente nell'anno di riferimento. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, la prima rata dell'IMU potrebbe non coincidere esattamente con la metà dell'imposta dovuta per l'anno precedente, poiché non sempre è riscontrabile una identità di situazioni rispetto all'anno precedente.

Per opportuna conoscenza, si informa che l'8 maggio c.a. la Giunta Capitolina ha approvato una Memoria con la quale ha dato mandato al Dipartimento Risorse Economiche affinché ponga in essere tutti gli atti necessari per introdurre l'esenzione dal pagamento dell'Imposta Municipale Propria per l'abitazione principale dei nuclei familiari in possesso di un ISEE non superiore a 15.000,00 euro, corretto con i coefficienti del Quoziente Roma.

3. FATTISPECIE CUI SI APPLICA LA SOSPENSIONE DEL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2013

Alla luce del citato articolo 1 del decreto legge 17 maggio 2013, n. 54, godono della sospensione del versamento della prima rata IMU 2013 le fattispecie di seguito illustrate.

3.1 Abitazioni principali e relative pertinenze

Le abitazioni per le quali è sospeso il versamento della prima rata IMU sono le case in cui il possessore e il suo nucleo familiare hanno la residenza e la dimora abituale, ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La sospensione opera anche per le pertinenze dell'abitazione principale, fino ad un massimo di tre pertinenze, di cui una per categoria C/2, C/6 e C/7, comprese quelle accatastate con la casa.

Ai sensi dell'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011, per abitazione principale si intende 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.

Da tale definizione, secondo anche la circolare del Ministero dell'Economia e Finanze n. 3/D del 18 maggio 2012, discende che l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare a prescindere dalla circostanza che si utilizzi come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In caso di uso comune per contiguità di più unità immobiliari, il contribuente, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro accatastamento unitario, è tenuto a scegliere quale delle stesse vada destinata ad abitazione principale, con applicazione dell'aliquota agevolata, della detrazione e della maggiorazione, per questa previste, mentre l'altra (o le altre) dovrà essere considerata come abitazione diversa da quella principale, e quindi soggetta all'aliquota ordinaria che, per Roma Capitale, è pari a 1,06 per cento.

Inoltre, affinché l'unità immobiliare possa considerarsi abitazione principale, è necessario che il possessore e il suo nucleo familiare vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente.

Al fine di evitare comportamenti elusivi, è stato, infatti, unificato il concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale, individuando come abitazione principale solo l'immobile in cui tali condizioni sussistono contemporaneamente.

Conseguentemente, così come espressamente stabilito dall'articolo 13, comma 2, del D.L. n. 201 del 2011, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, l'aliquota agevolata, la detrazione e la maggiorazione spettante, devono essere uniche per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti. Così, ad esempio, se nell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi - non legalmente separati - poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso comune, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo a uno dei due coniugi. Nell'ipotesi in cui sia un figlio a dimorare e risiedere anagraficamente in altro immobile ubicato nello stesso comune, e, quindi, costituisce un nuovo nucleo familiare, il genitore perde solo l'eventuale maggiorazione della detrazione.

Giova evidenziare che il legislatore non ha stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative.

Ciò premesso, si precisa che, ai fini dell'IMU, l'articolo 13, comma 2, del D.L. n. 201 del 2011, stabilisce che per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle accatastate nelle categorie: C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa) C/6 (garage, box, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) C/7 (tettoie), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Pertanto, il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto una unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa.

Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze, così come chiarito anche dalla citata Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale; entro il predetto limite il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare l'aliquota agevolata.

Si ricorda che occorre anche tenere conto dell'ipotesi in cui due pertinenze, di solito la soffitta e la cantina, siano accatastate unitamente all'unità a uso abitativo. In tal caso, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse.

Conseguentemente, poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C/2, per rendere operante la disposizione in materia, la citata Circolare ministeriale n. 3/DF del 2012 ritiene che il contribuente possa usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7. Le eventuali pertinenze eccedenti il numero di tre sono, ovviamente, assoggettate all'aliquota ordinaria.

3.1.1. Ex casa coniugale

Costituisce abitazione principale anche la casa assegnata al coniuge in sede di separazione, in quanto ai sensi dell'articolo 4, comma 12-quinques, del D.L. n. 16 del 2012, a seguito dell'assegnazione della casa coniugale, che deve essere disposta con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, sorge in capo al coniuge assegnatario un diritto di abitazione.

Pertanto, la sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU 2013, trova applicazione anche nei confronti dell'assegnatario dell'ex casa coniugale, anche se questi non è proprietario della ex casa coniugale; condizione necessaria è che il coniuge assegnatario dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione assegnata.

3.1.2. Coniugi con residenze diverse

Si ricorda che secondo quanto disposto dall'articolo 13 del citato D.L. 201 del 2011 sono considerate abitazioni principali e, pertanto, godono della sospensione del pagamento dell'acconto IMU 2013 le unità immobiliari dei coniugi che risiedono e dimorano in comuni diversi, così come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012.

3.1.3 Unità immobiliari e relative pertinenze possedute da anziani o disabili

Rientrano tra le ipotesi in cui opera la sospensione del pagamento dell'acconto IMU 2013 anche le unità immobiliari e relative pertinenze possedute da anziani o disabili che spostano la residenza in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata e che non appartengano alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Ciò in quanto, Roma Capitale, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 13, comma 10, del D.L. n. 201 del 2011, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 2 agosto 2012, n. 36 ha disposto l'assimilazione all'abitazione principale delle predette unità immobiliari e relative pertinenze.

Al riguardo, si richiama quanto precisato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 2/DF del 23 maggio 2013 in merito all'assimilazione all'abitazione principale. In particolare, detta circolare evidenzia che sia nel caso in cui l'assimilazione all'abitazione principale venga disposta per l'anno 2013, sia nel caso in cui la stessa è stata effettuata nel 2012 e non è stata modificata nel 2013, la stessa determina l'applicazione delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e relative pertinenze, compresa, quindi, la sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU.

3.2 Immobili appartenenti alle Società Cooperative a proprietà indivisa

Per espressa previsione del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54, la sospensione del pagamento dell'acconto 2013 si applica anche alle unità immobiliari e relative pertinenze appartenenti alle Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari. Si evidenzia che soggetto passivo IMU è la cooperativa finché non interviene un atto formale che scioglie il vincolo tra i soci e assegna a ciascuno in modo esclusivo la proprietà della rispettiva porzione immobiliare. Per atto formale si intende esclusivamente l'atto notarile con cui si trasferisce il diritto di proprietà o altro diritto reale.

3.3 Alloggi assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ora ATER Roma) adibiti ad abitazione principale degli assegnatari

Per espressa previsione del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54, la sospensione del pagamento dell'acconto 2013 opera anche per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ora ATER Roma) adibiti ad abitazione principale degli assegnatari. Per completezza, si precisa che la sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU 2013 non trova applicazione per gli immobili di proprietà dell'ATER Roma, diversi da quelli sopra indicati, per i quali, pertanto, si applica l'aliquota ordinaria pari all' 1,06 per cento così come determinata con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 2 agosto 2012, n. 36.

3.4 Terreni agricoli

Rientrano nella norma di sospensione del pagamento della prima rata IMU 2013 i terreni agricoli. Si rammenta che ai fini del tributo sono considerati agricoli i terreni destinati all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del c.c. . Al riguardo, si rimanda alla Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF 18 maggio 2012, che ha precisato tra l'altro che non sono considerati edificabili, anche se classificati come tali nel piano regolatore del comune, i terreni posseduti e condotti da un imprenditore agricolo professionale o da un coltivatore diretto iscritto alla previdenza agricola. Pertanto, la sospensione del pagamento dell'acconto 2013 IMU rileva anche per suddetti terreni.

Inoltre, si evidenzia che continuano ad essere esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 5/E del 2013).

3.5 Fabbricati rurali

Per espressa previsione del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54, la sospensione del pagamento della prima rata IMU 2013 opera anche per i fabbricati rurali sia ad uso abitativo sia strumentali allo svolgimento dell'attività agricola.

Si ricorda che ai sensi del decreto legge 557 del 1993 è "*rurale*" un fabbricato utilizzato come abitazione dell'affittuario del terreno a cui l'immobile è asservito. Per quanto concerne, invece, i fabbricati "*strumentali*", questi sono da considerarsi rurali se necessari allo svolgimento dell'attività agricola (stalle, fienili, cascine ecc.). Per definire "*rurale*" un fabbricato non rileva necessariamente la categoria catastale ma la natura e la

destinazione dell'immobile stesso. Pertanto, in tale fattispecie rientrano sia gli immobili accatastati nella categoria D/10 sia quelli dotati dell'annotazione "R" negli atti catastali.

E', altresì, sospeso il pagamento della prima rata dell'IMU 2013, per quei fabbricati per i quali entro il 30 settembre 2012 è stata chiesta agli uffici dell'Agenzia del Territorio la variazione e la classificazione fra le costruzioni rurali, per questi fabbricati deve essere apposta la lettera "R". La sospensione vale anche per i proprietari di fabbricati rurali che entro il 30 novembre hanno chiesto l'accatastamento di quelli già iscritti nel catasto terreni.

4. FATTISPECIE CUI NON TROVA APPLICAZIONE LA SOSPENSIONE DEL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2013 E MODALITA' DI PAGAMENTO

Ai sensi dell'articolo 1 del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54, la sospensione della prima rata IMU 2013 non opera per le fattispecie di seguito elencate per le quali, invece, è dovuto il versamento dell'acconto 2013 entro la data del 17 giugno 2013. Nell'elencazione di tali fattispecie, si indicano le modalità del versamento dell'acconto 2013 tenendo conto delle novità normative sopra riportate.

4.1 Abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9

Per espressa disposizione dell'articolo 1 del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54 sono escluse dalla sospensione del pagamento della prima rata IMU 2013 le abitazioni di categoria catastale A/1 (tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e i palazzi di eminenti pregi) anche se costituiscono abitazione principale del contribuente.

Per tali fattispecie, ai fini del versamento dell'acconto IMU 2013, l'aliquota da applicare è pari allo 0,5 per cento, così come stabilito con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 2 agosto 2012, n. 36.

Si ricorda che, sulla scorta della disciplina dell'IMU, è possibile beneficiare della detrazione pari ad euro 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale, e della maggiorazione di euro 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, a condizione che questi dimori abitualmente e sia residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400,00.

Si ricorda che la maggiorazione, ove spettante, si calcola con le stesse regole della detrazione e, quindi, in misura proporzionale al periodo in cui persiste il requisito che dà diritto alla maggiorazione stessa. Così, ad esempio: se il compimento del 26° anno di età avviene il 14 marzo, allora la maggiorazione non spetterà per quel mese e per il calcolo della stessa si potranno prendere in considerazione esclusivamente i mesi di gennaio e di febbraio, periodo durante il quale si è protratto il requisito richiesto dalla norma; se invece l'evento si verifica il 15 marzo, allora la maggiorazione spetterà anche per il mese in questione.

In conclusione, per l'applicazione della detrazione e dell'eventuale maggiorazione, il soggetto passivo dovrà fare riferimento alla situazione attuale.

Riguardo al versamento dell'imposta, a differenza di quanto previsto per l'anno d'imposta 2012, il versamento non potrà essere ripartito in tre rate, ma dovrà essere effettuato in due rate: la prima con scadenza il 17 giugno e la seconda a saldo entro il 16 dicembre 2013.

Esempio

Abitazione principale + pertinenza posseduta al 100 % per l'intero anno da un solo proprietario

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
A1	500,00	100%	12

Modalità di calcolo

<p>01 – Individua la rendita catastale La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</p>	500,00
<p>02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</p>	$500 \times 1,05 = 525$
<p>03 – Calcola il valore catastale dell'immobile Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 160 per le case)</p>	$525 \times 160 = 84.000$
<p>04 – Individua l'aliquota stabilita da Roma Capitale Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</p>	0,5%
<p>05 – Individua le eventuali detrazioni previste La detrazione base è di 200 euro, aumentata di 50 euro per ogni figlio fino a 26 anni di età convivente nell'abitazione</p>	200
<p>06 – Definire l'acconto 2013 Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</p>	$[(84.000/100) \times 0,5] - 200 = 220/2 = 110$
<p>07 – Modalità di versamento Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3912, o tramite bollettino postale.</p>	

4.2 Unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi e botteghe), e C3 (laboratori per arti e mestieri) utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascun soggetto passivo

La sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU 2013, non si applica nei confronti delle unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi e botteghe), e C3 (laboratori per arti e mestieri) utilizzate direttamente dal soggetto passivo dell'IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascun soggetto passivo.

Per la determinazione dell'importo da versare in acconto entro il 17 giugno 2013 occorre fare riferimento all'aliquota stabilita da Roma Capitale nel 2012, con la deliberazione A.C. n. 36 del 2 agosto 2012, pari allo 0,76 per cento.

Giova sottolineare che detta aliquota si applica nel caso in cui sussista coincidenza tra soggetto passivo e titolare dell'attività commerciale e/o artigianale, nonché l'immobile risulti correttamente classificato nell'opportuna categoria catastale. Quest'ultimo requisito risulta imprescindibile all'accesso all'agevolazione secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione (si veda sen. n. 21332 del 7 agosto 2008) in cui è ribadito il principio secondo il quale: l'agevolazione fiscale opera se il contribuente abbia operato in conformità alle norme che la prevedono; fermo restando che l'interpretazione di tali norme, di natura eccezionale, deve essere rigorosa per rispetto del principio stabilito dall'articolo 14 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile. Conseguentemente, in mancanza dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'aliquota agevolata (0,76 per cento) occorre fare riferimento all'aliquota ordinaria pari all'1,06 per cento.

Riguardo al versamento dell'imposta dovuta, come anticipato in premessa, a decorrere dal 1 gennaio 2013 tutto l'importo dell'acconto IMU, diversamente da quanto avvenuto nel 2012, deve essere versato a Roma Capitale (art. 1, comma 380, lettera f), L. n. 228 del 2012) utilizzando il modello F24 (**codice tributo 3918**) o il bollettino postale.

Esempio

Unità immobiliari appartenenti alla categoria catastali C1 (negozi e botteghe)

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
C1	745,00	100%	12

Modalità di calcolo

	<i>utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale</i>	<i>NON utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale</i>
01 – Individua la rendita catastale <i>La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</i>	745,00	745,00
02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% <i>La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</i>	$745,00 \times 1,05 = 782,25$	$745,00 \times 1,05 = 782,25$
03 – Calcola il valore catastale dell'immobile <i>Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 55 per la categoria C1)</i>	$782,25 \times 55 = 43.023,75$	$782,25 \times 55 = 43.023,75$
04 – Individua l'aliquota decisa da Roma Capitale <i>Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</i>	0,76%	1,06%
05 – Definire l'acconto 2013 <i>Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</i>	$[(43.023,75/100) \times 0,76] = 327/2 = 164$	$[(43.023,75/100) \times 1,06] = 456/2 = 228$
07 – Modalità di versamento <i>Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3918, o tramite bollettino postale.</i>		

Esempio

Unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenente alle categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri) utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
C3	745,00	100%	12

Modalità di calcolo

	<i>utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale</i>	<i>NON utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale</i>
01 – Individua la rendita catastale <i>La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</i>	745,00	745,00
02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% <i>La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</i>	$745,00 \times 1,05 = 782,25$	$745,00 \times 1,05 = 782,25$
03 – Calcola il valore catastale dell'immobile <i>Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 140 per la categoria C3)</i>	$782,25 \times 140 = 109.515,00$	$782,25 \times 140 = 109.515,00$
04 – Individua l'aliquota decisa da Roma Capitale <i>Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</i>	0,76%	1,06%
05 – Definire l'acconto 2013 <i>Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</i>	$[(109.515,00/100) \times 0,76] = 832/2 = 416$	$[(109.515,00/100) \times 1,06] = 1161/2 = 581$
07 – Modalità di versamento <i>Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3918, o tramite bollettino postale.</i>		

4.3 Teatri e sale cinematografiche

La sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU 2013, non si applica, per espressa previsione normativa, per le unità immobiliari teatri e sale cinematografiche situate nel territorio di Roma Capitale.

Per la determinazione dell'importo da versare in acconto entro il 17 giugno 2013 occorre fare riferimento all'aliquota stabilita da Roma Capitale nel 2012, con la deliberazione A.C. n. 36 del 2 agosto 2012, pari allo 0,76 per cento.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 380, della legge n. 228 del 2012, a decorrere dal 1 gennaio 2013 l'importo dell'acconto IMU, diversamente da quanto avvenuto nel 2012, dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- per gli immobili classificati nella categoria catastale D, utilizzando il modello F24 codice tributo **(3925)** o il bollettino postale, in quanto per tali immobili l'imposta va versata interamente allo Stato.
- per gli immobili classificati in altre categorie, utilizzando il modello F24 codice tributo **(3918)** o il bollettino postale, in quanto per detti immobili il gettito IMU è interamente di competenza di Roma Capitale.

4.4 ONLUS

La sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU 2013 non si applica, per espressa previsione normativa, per le unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalla ONLUS di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997, a condizione che non rientrino nell'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lett. i) del decreto legislativo n. 504 del 1992, e successive modificazioni, richiamato dalla disciplina sostanziale dell'imposta (articolo 13 D.L. 201 del 2011).

Per la determinazione dell'importo da versare in acconto entro il 17 giugno 2013 occorre fare riferimento all'aliquota stabilita da Roma Capitale nel 2012, con la deliberazione A.C. n. 36 del 2 agosto 2012, pari allo 0,76 per cento.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 380, della legge n. 228 del 2012, a decorrere dal 1 gennaio 2013 l'importo dell'acconto IMU, diversamente da quanto avvenuto nel 2012, dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- per gli immobili classificati nella categoria catastale D, utilizzando il modello F24 codice tributo **(3925)** o il bollettino postale, in quanto per tali immobili l'imposta va versata interamente allo Stato.
- per gli immobili classificati in altre categorie, utilizzando il modello F24 codice tributo **(3918)** o il bollettino postale, in quanto per detti immobili il gettito IMU è interamente di competenza di Roma Capitale.

Esempio

Teatri e sale cinematografiche – ONLUS

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
D3	745,00	100%	12

Modalità di calcolo

01 – Individua la rendita catastale <i>La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</i>	745,00
02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% <i>La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</i>	$745,00 \times 1,05 = 782,25$
03 – Calcola il valore catastale dell'immobile <i>Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 65 per la categoria D3)</i>	$782,25 \times 65 = 50.846,25$
04 – Individua l'aliquota decisa da Roma Capitale <i>Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</i>	0,76%
05 – Definire l'acconto 2013 <i>Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</i>	$[(50.846,25/100) \times 0,76] = 386/2 = 193$
07 – Modalità di versamento <i>Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3918, o tramite bollettino postale.</i>	

4.5 Immobili appartenenti alla categoria catastale D

Non godono della sospensione del versamento dell'acconto IMU 2013 così come previsto dall'articolo 1, del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54 i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, ospedali, banche, assicurazioni, cliniche, edifici produttivi speciali) con l'eccezione dei fabbricati rurali strumentali, classificati nella categoria catastale D/10.

Come già anticipato in premessa, a decorrere dal 1° gennaio 2013, il gettito derivante dagli immobili appartenenti al gruppo catastale D è riservato allo Stato ed è calcolato sempre ad aliquota standard dello 0,76 per cento, con facoltà per i comuni di aumentare tale aliquota fino ad un massimo di 0,3 punti di percentuali riservandosene il gettito (art. 1, comma 380, L. n. 228 del 2012).

Al riguardo, si evidenzia che Roma Capitale con la deliberazione A.C. n. 36 del 2 agosto 2012 ha determinato per questa tipologia di fabbricati l'aliquota dell'1,06 per cento, fatta eccezione per i fabbricati D8 (autorimesse pubbliche), utilizzati direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare, per i quali ha stabilito l'aliquota dello 0,76 per cento.

Pertanto, per la determinazione dell'imposta dovuta per i fabbricati D, ad eccezione dei D/8, come sopra definiti, occorre effettuare un duplice calcolo, in quanto i destinatari del gettito sono sia lo Stato sia Roma Capitale: l'imposta dovuta allo Stato dovrà essere calcolata con l'aliquota dello 0,76 per cento su base annua, di cui la metà da versare in acconto entro il 17 giugno 2013; l'imposta dovuta a Roma Capitale dovrà essere calcolata con l'aliquota dello 0,3 per cento su base annua, di cui la metà da versare in acconto entro il 17 giugno 2013.

I codici tributo da utilizzare per il versamento, tramite modello F24, dell'IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, sono quelli definiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con Risoluzione n. 33/DF del 21 maggio 2013:

- **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"

Si rammenta, infine, che per i fabbricati di categoria catastale D, ad esclusione di quelli classificati nella categoria D5, a decorrere dal 1° gennaio 2013 il moltiplicatore da applicare ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta è elevato a 65, in conformità a quanto disposto dall'articolo 13 del D.L. n. 201 del 2011. Per i fabbricati D5 (banche e assicurazioni), resta confermato il moltiplicatore pari a 80.

Esempio

Immobili di categoria D

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
D	745,00	100%	12

Modalità di calcolo

	Quota stato	Quota comune
01 – Individua la rendita catastale <i>La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</i>	745,00	745,00
02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% <i>La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</i>	$745,00 \times 1,05 = 782,25$	$745,00 \times 1,05 = 782,25$

<p>03 – Calcola il valore catastale dell'immobile Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 65 per la categoria D)</p>	$782,25 \times 65 = 50.846,25$	$782,25 \times 65 = 50.846,25$
<p>04 – Individua l'aliquota decisa da Roma Capitale Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</p>	0,76%	0,30%
<p>05 – Definire l'acconto 2013 Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</p>	$[(50.846,25/100) \times 0,76] = 386/2 = 193$	$[(50.846,25/100) \times 0,30] = 153/2 = 77$
<p>07 – Modalità di versamento Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3930 per la quota comunale e 3925 per la quota statale, o tramite bollettino postale.</p>		

4.6 Altri immobili per i quali non trova applicazione la sospensione del pagamento della prima rata IMU 2013

Tra gli immobili tenuti al pagamento della prima rata IMU 2013, così come espressamente stabilito dall'articolo 1 del decreto legge del 17 maggio 2013, n. 54 vi rientrano tutti gli altri immobili come di seguito indicati a titolo esemplificativo:

- le abitazioni a disposizione. Per abitazioni a disposizione si intendono quelle comunemente chiamate "seconde case", concetto in cui rientra anche l'unica casa di proprietà di un soggetto che non vi risiede;
- le abitazioni dei militari e dei componenti delle Forze dell'Ordine che risiedono in caserma;
- gli immobili locati, a prescindere dalla tipologia del contratto di locazione;
- gli immobili dati in comodato gratuito ai parenti,
- gli immobili di proprietà dei cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'AIRE;
- gli immobili invenduti dei costruttori. Per tali si intendono i cosiddetti "beni merce" ossia gli alloggi rimasti invenduti dei costruttori;
- gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2 C/6 e C/7 che non costituiscono pertinenze dell'abitazione principale del soggetto passivo;
- le aree fabbricabili per cui trovano applicazione le norme di cui all'articolo 13 del D.L. 2011, n. 201;
- gli immobili di categoria catastale B che non godono di alcuna forma di esenzione o esclusione.

Per le tipologie sopra elencate, il pagamento dell'acconto va effettuato entro il 17 giugno e l'aliquota da applicare è pari all'1,06 per cento, così come determinata con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012, e l'intero importo, diversamente da quanto avvenuto nel 2012, deve essere versato a Roma Capitale utilizzando il modello F24 (**codice 3918**) o il bollettino postale.

Esempio

Seconda casa posseduta al 100 % per l'intero anno da un solo proprietario

Categoria	Rendita	Percentuale di possesso	Periodo di possesso mesi
A2	745,00	100%	12

Modalità di calcolo

<p>01 – Individua la rendita catastale <i>La rendita catastale può essere individuata dal certificato o visura catastale dell'immobile</i></p>	745,00
<p>02 – Rivaluta la rendita catastale del 5% <i>La rendita va rivalutata del 5% come previsto dalla legge 662/1996</i></p>	$745,00 \times 1,05 = 782,25$
<p>03 – Calcola il valore catastale dell'immobile <i>Il valore catastale va calcolato moltiplicando la rendita rivalutata per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale del fabbricato (ad esempio 160 per le case)</i></p>	$782,25 \times 160 = 125.160$
<p>04 – Individua l'aliquota decisa da Roma Capitale <i>Le aliquote di Roma Capitale sono contenute nella delibera dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012</i></p>	1,06%
<p>05 – Definire l'acconto 2013 <i>Calcolare l'IMU annua in base all'aliquota applicabile tenuto conto delle detrazioni previste e dividere l'importo per due.</i></p>	$\begin{aligned} & [(125.160/100) \\ & \times 1,06] = \\ & 1327/2 = 664 \end{aligned}$
<p>07 – Modalità di versamento <i>Il versamento può essere effettuato mediante il modello F24, riportando il codice tributo che in questo caso è 3918, o tramite bollettino postale.</i></p>	

4.7 Enti non commerciali

Si ricorda che, a decorrere dall'anno d'imposta 2013, per gli enti non commerciali che utilizzano promiscuamente gli immobili per una delle attività indicate dall'articolo 7, lett. i) del D. Lgs. n. 504 del 1992 e successive modificazioni, così come richiamato dall'articolo 13, comma 13, del D.L. n. 201 del 2011, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 91bis, comma 3, del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, e successive modificazioni, in base alle quali l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione, che dovrà essere effettuata secondo il modello approvato con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Al riguardo si precisa che, il modello di dichiarazione per gli enti non commerciali, non è ancora stato emanato.

Per maggiori chiarimenti, si rimanda alla Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3DF del 18 maggio 2012 e alle Risoluzioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF dell'11 gennaio 2013 e la n. 4/DF del 4 marzo 2013.

Per maggiori approfondimenti sulla disciplina sostanziale dell'IMU, si rinvia alle Circolari del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012 e n. 2/DF del 23 maggio 2013 e alla Circolare del Dipartimento Risorse Economiche prot. QB/453453 del 4 dicembre 2012.

5. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE FATTISPECIE OGGETTO DELLA SOSPENSIONE

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con l'indicazione delle fattispecie per le quali trova applicazione la sospensione del versamento dell'acconto IMU 2013.

Abitazione principale e relative pertinenze (1)	Sospensione Acconto
Unità immobiliari e relative pertinenze possedute 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. (2)	Sospensione Acconto
Unità immobiliari e relative pertinenze appartenenti alle società cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari	Sospensione Acconto
Alloggi regolarmente assegnati dall'istituto autonomo per le case popolari (ora ATER di Roma)	Sospensione Acconto
Fabbricati rurali ad uso strumentale	Sospensione Acconto

[Nota 1] *Ad esclusione delle abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9.*

[Nota 2] *A condizione che l'abitazione non risulti locata e non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.*

6. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE FATTISPECIE PER LE QUALI NON TROVA APPLICAZIONE LA SOSPENSIONE DELLA PRIMA RATA IMU 2013 E ALIQUOTE APPLICABILI

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle fattispecie che non rientrano nella sospensione del pagamento della prima rata 2013 e, pertanto, devono corrispondere l'acconto IMU 2013 entro il 17 giugno 2013.

Per il versamento della prima rata IMU 2013, bisogna fare riferimento alle aliquote determinate per l'anno 2012 con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 agosto 2012.

<p>0,5% (da versare interamente a Roma Capitale con codice tributo 3912)</p>	<p>Abitazione principale e relative pertinenze appartenenti alle categorie catastali A/1, A/2 e A/8.</p>	<p>Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013</p>
<p>0,76% (da versare interamente a Roma Capitale con codice tributo 3918)</p>	<p>Unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi e botteghe), C3 (laboratori per arti e mestieri), utilizzate direttamente soggetto passivo dell'IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare.</p>	<p>Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013</p>
<p>0,76% (1) (da versare interamente allo Stato con codice tributo 3925)</p>	<p>Unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alla categoria catastale D8 (per le sole autorimesse pubbliche), utilizzate direttamente soggetto passivo dell'IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare. (1)</p>	<p>Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013</p>
<p>0,76% (da versare interamente a Roma Capitale con codice tributo 3918)</p>	<p>Teatri e sale cinematografiche situati all'interno del Grande Raccordo Anulare (GRA) <u>non appartenenti al gruppo catastale D</u></p>	<p>Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013</p>

0,76% (da versare interamente allo Stato con codice tributo 3925)	Teatri e sale cinematografiche situati all'interno del Grande Raccordo Anulare (GRA) <u>se appartenenti al gruppo catastale D</u>	Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013
0,76% (da versare interamente a Roma Capitale con codice tributo 3918)	Unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997, <u>non appartenenti al gruppo catastale D.</u>	Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013
0,76% (da versare interamente allo Stato con codice tributo 3925)	Unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997, <u>se appartenenti al gruppo catastale D</u>	Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013
1,06% (di cui lo 0,76% da versare allo Stato con codice tributo 3925 e lo 0,3% a Roma Capitale con codice tributo 3930 .)	Altri Immobili appartenenti al gruppo catastale D	Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013
1,06% (da versare interamente a Roma Capitale con codice tributo 3918)	Altri Immobili	Pagamento acconto entro il 17 giugno 2013

[Nota 1]

In assenza dei requisiti sopra indicati, agli immobili di categoria catastale D/, si applica l'aliquota ordinaria dell'1,06% di cui lo 0,76% da versare allo Stato con codice tributo 3925 e lo 0,3% a Roma Capitale con codice tributo 3930.

Direttore
Pasquale Libero Pelusi

