



dr. F. J. Schönweger
dr. Gottfried Maas
dr. Markus Stocker
dr. Klaus Stocker
dr. H. W. Wickertsheim

circolare informativa: decreto IMU

Con la pubblicazione sul S.O. n. 73/L alla G.U. 29.10.2013, n. 254 è entrata in vigore, a decorrere dal 30.10.2013, la Legge 28.10.2013, n. 124 di conversione del DL n. 102/2013, c.d. "Decreto IMU".

Nell'iter di conversione il citato Decreto ha subito una serie di interessanti modifiche di seguito illustrate.

Abolizione prima rata IMU 2013

È confermata l'abolizione della prima rata dell'acconto IMU 2013 relativa agli immobili per i quali l'art. 1, comma 1, DL n. 54/2013 aveva disposto la sospensione del versamento, ossia relativamente alle seguenti categorie di immobili:

- a. abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati categoria A/1, A/8 e A/9;
- b. unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (a prescindere dalla denominazione) aventi le medesime finalità degli IACP, istituiti ex art. 93, DPR n. 616/77;
- c. terreni agricoli e fabbricati rurali.

Abolizione IMU "immobili merce"

È confermata l'abolizione della seconda rata dell'acconto IMU 2013 relativamente ai c.d. "immobili merce", ossia ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita, fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Come disposto in sede di conversione, per il 2013 l'imposta resta dovuta fino al 30.6.

È inoltre confermata la modifica del comma 9-bis dell'art. 13, DL n. 201/2011, per cui, per gli immobili in esame, è prevista altresì, dal 2014 l'esenzione IMU (in luogo della possibile applicazione dell'aliquota ridotta fino allo 0,38‰ disposta dal Comune).

Detrazione abitazione principale

In sede di conversione è stata confermata l'applicazione della detrazione prevista per l'abitazione principale anche agli alloggi assegnati dagli IACP o Enti assimilati ex art. 93, DPR n. 616/77.

Tale previsione non presenta carattere di novità in quanto già operativa per effetto del richiamo, contenuto nella citata disposizione ora modificata, alle unità immobiliari di cui all'art. 8, comma 4, D.Lgs. n. 504/92.

Esenzione IMU immobili utilizzati da enti non commerciali per attività di ricerca scientifica

È confermata l'estensione dal 2014 dell'esenzione IMU anche agli immobili degli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività "di ricerca scientifica".

Assimilazione abitazione principale

È confermata, ai fini IMU, l'equiparazione all'abitazione principale delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. Ciò consente quindi di poter beneficiare delle agevolazioni previste per tali immobili (aliquota agevolata, detrazione, ecc.).

In sede di conversione è stato precisato che tale disposizione si applica a decorrere dall'1.7.2013. Dal 2014 la predetta equiparazione all'abitazione principale è estesa anche ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008.

Abitazione principale "militari e poliziotti"

È stato altresì confermato che, ai fini dell'applicazione dell'IMU concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dai seguenti soggetti:

- personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare;
- personale dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile;
- personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- personale appartenente alla carriera prefettizia;

non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

In sede di conversione è stato comunque precisato che:

- sono esclusi i fabbricati di categoria A/1, A/8 e A/9. Per tali immobili è quindi richiesta la sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- la disposizione in esame si applica a decorrere **dall'1.7.2013**.

Dichiarazione possesso requisiti "agevolazioni"

Come disposto in sede di conversione, l'applicazione delle predette agevolazioni, ossia:

- abolizione IMU per gli "immobili merce";
- assimilazione all'abitazione principale delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- abitazione principale per "militari e poliziotti";

è subordinata alla presentazione, da parte del soggetto interessato, di una dichiarazione IMU con *"gli identificativi catastali degli immobili cui il beneficio si applica"*.

La suddetta dichiarazione va presentata, a pena di decadenza, *"entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione"* relative all'IMU, ossia entro il 30.6.2014.

Retroattività accatastamento fabbricati rurali

In sede di conversione il Legislatore ha fatto chiarezza circa la retroattività della variazione catastale riferita ai fabbricati rurali a seguito dell'apposita domanda presentata (entro il 30.9.2012) ex art. 7, DL n. 70/2011.

In particolare le citate domande di variazione catastale e l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali *"producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità ... a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda"*.

La nuova disposizione, di “interpretazione autentica” dell’art. 13, comma 14-bis, DL n. 201/2011, si riflette sull’esito dei contenziosi “aperti” con il Comune relativamente al rimborso dell’ICI versata negli anni precedenti e consente ai soggetti interessati di valutare con maggior “sicurezza” la richiesta di rimborso al competente Comune.

Unità immobiliari concesse in comodato ai parenti

In sede di conversione è stata introdotta la possibilità per il Comune di equiparare all’abitazione principale, ai fini dell’applicazione della seconda rata IMU 2013, le unità immobiliari concesse in comodato ai “parenti in linea retta, entro il primo grado” (figli e genitori), che utilizzano il suddetto immobile come “abitazione principale”.

Sono escluse le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

In presenza di più unità immobiliari concesse in comodato, l’agevolazione può essere applicata ad 1 sola di queste.

L’applicazione dell’agevolazione è rimessa alla discrezionalità del singolo Comune, il quale definisce anche i relativi criteri e le modalità di applicazione. In particolare il Comune dovrà indicare “il limite dell’indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) al quale subordinare la fruizione del beneficio”.

Efficacia deliberazioni IMU per il 2013

Dopo aver differito al 30.11.2013 il termine a disposizione dei Comuni per l’approvazione del bilancio di previsione 2013, è confermato, in deroga alla regola contenuta nell’art. 13, comma 13-bis, DL n. 201/2011, per il 2013, che le delibere / regolamenti IMU “acquistano efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun comune”, che deve avvenire, come precisato in sede di conversione, entro il 9.12.2013. In caso di mancata pubblicazione sono applicabili gli atti adottati per il 2012.

Cordiali saluti

Bosin & Maas & Stocker

Merano, Novembre 2013