

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU: immobili invenduti con conguaglio sulla prima rata?

di Fabio Garrini

In attesa di capire come comportarsi con la scadenza della seconda rata 2013, viene definitivamente **convertito il D.L. 102/13** che ha confermato la soppressione della rata di acconto relativa all'anno in corso, in scadenza lo scorso giugno e in un primo momento spostata al 16 settembre.

Il tutto, ovviamente, nell'attesa di conoscere con che nome sarà versata l'imposta dal 2014, visto che l'IMU che (pare) non si pagherà più nel 2014, sarà incorporata nella tariffa rifiuti del Comune (che muterà titolo, da TARES a TRISE); tale nuovo "sottotributo" riqualificato quale contributo per i servizi indivisibili del Comune, assumerà il nome di TASI, accanto alla TARI, di fatto la precedente tassa sui rifiuti oggi pagata.

Rinviano il finale di questa paradossale evoluzione che riguarda in pratica l'etichetta del tributo – ma non del gettito complessivo che sarà grossomodo il medesimo (anzi, da prime stime, pare che possa anche essere superiore) – vale invece la pena osservare le **modifiche** introdotte in sede di **conversione al decreto 102/13**, in quanto queste risultano immediatamente operative.

L'abitazione principale e assimilazioni

Sul tema dell'**abitazione principale nulla è stato modificato**. L'art. 1, che ha definitivamente soppresso la prima rata, è stato convertito senza modifiche. Quindi la dibattuta questione circa il pagamento della seconda rata dovrà necessariamente essere affrontato da un prossimo provvedimento.

Con riferimento alle assimilazioni già presenti nella formulazione originaria del DL 102/13 è previsto che:

- È prevista la **completa assimilazione** all'abitazione principale per le **cooperative edilizie e proprietà indivisa** che per il 2012 potevano esclusivamente applicare la detrazione base di € 200. Su questo punto la Legge di conversione fissa la **decorrenza**, limitando tale effetto al **secondo semestre 2013**; la prima rata, come si ricorderà, non è stata versata in forza del DL 54/13. Evidentemente su questo punto occorre verificare possibili agevolazioni / esoneri che saranno introdotti per la rata di dicembre.
- In relazione all'assimilazione, anche in assenza del requisito della residenza / dimora

nell'immobile, prevista in favore delle **Forze armate e alle Forze di polizia, dei Vigili del Fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia**, la legge di conversione fissa gli effetti a decorrere dallo scorso 1 luglio 2013 e limita l'efficacia ai fabbricati a destinazione abitativa (e relative pertinenze) diversi da quelli censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (quindi **escludendo gli immobili di lusso**).

Viene poi introdotta (o sarebbe meglio dire "reintrodotta" visto che si tratta di una previsione già presente sino al 2011 ai fini ICI) la possibilità da parte dei Comuni di introdurre l'assimilazione all'abitazione principale per le **unità immobiliari** non di lusso concesse **in comodato** dal soggetto passivo dell'imposta a **parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale. Questo è comunque possibile nel limite di una abitazione per ciascun soggetto passivo concedente.

Immobili invenduti

Altro intervento in correzione della previsione originaria è quello che interessa gli **immobili invenduti delle immobiliari di costruzione** che saranno esentati da IMU:

- sia per quanto riguarda la seconda rata 2013 (art. 2 c. 1 DL 102/13)
- che a regime a partire dal 2014 (art. 2 c. 2 lett. a) DL 102/13).

L'agevolazione riguarda "*i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*".

La legge di conversione interviene per **precisare l'effetto sul 2013** di tale disposizione.

La versione originaria del decreto si limitava a sopprimere la seconda rata, lasciando dovuto il versamento in scadenza lo scorso giugno. Sul punto però si apre una questione. Nel caso in cui il Comune abbia **variato le aliquote 2013**, visto che la prima rata è stata versata prendendo a riferimento le aliquote 2012, il dubbio era relativo alla necessità o meno di conguagliare l'acconto. Sulla base della **versione originaria del decreto**, poiché la norma si limitava ad escludere il versamento della seconda rata e poiché tale conguaglio va verificato appunto in sede di liquidazione della seconda rata, si poteva **escludere tale necessità**.

Oggi la **legge di conversione** aggiunge, in coda all'art. 2 c. 1, la seguente previsione: "*Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno*". Questo non risolve il problema ovvero, per meglio dire, porta alla **conclusione diametralmente opposta**: poiché rimane dovuta l'imposta per i primi sei mesi del 2013, questa sarà necessariamente dovuta con riferimento alle aliquote approvate nel 2013, quindi si tratterà di effettuare il **necessario conguaglio** entro la scadenza di dicembre. Pertanto:

- se il Comune avesse incrementato l'aliquota ordinaria, occorrerà conguagliare la differenza (ossia calcolare l'imposta per i primi sei mesi, scomputare quanto già versato a giugno, e provvedere ad effettuare il versamento del differenziale);

- nella diversa (e probabilmente rara) situazione in cui il Comune avesse ridotto l'aliquota per il 2013, sarà possibile chiedere a rimborso tale differenziale negativo.