

IMU E TRIBUTI LOCALI

Saldo IMU e proroga acconti: il “caos finale”

di **Fabio Garrini**

A memoria d'uomo, **non si ricorda una situazione tanto bizzarra nella gestione di una serie di scadenze** (e si tenga presente quanto abbiamo visto meno di un mese fa con la “proroga in tolleranza” dello spesometro): pur riconoscendo la massima indulgenza per chi deve far quadrare i conti pubblici, contemperando pretese provenienti da ogni direzione, non si può non constatare come la **situazione che contribuenti e consulenti stanno vivendo in questi giorni rasenti il limite del paradosso** (e probabilmente siamo andati anche oltre).

Per introdurre **un'ipotesi di esenzione** (che, come si vedrà nel prosieguo del presente contributo, è del tutto parziale e comporterà un aggravio di costi amministrativi per gestire le scadenze) si sono susseguiti durante l'ultima settimana di novembre **ripetuti annunci che presentavano diverse configurazioni di esonero** (peraltro, va notato, il Comunicato stampa che presentava il Decreto aveva un tenore non del tutto simile al testo approvato) sino ad arrivare alla **versione definitiva**, quella approvata con il [D.L. 30.11.2013, n. 133](#), pubblicato in Gazzetta Ufficiale nella medesima data. **Esonero davvero provvisorio**, visto che entro il 16 gennaio sarà necessario un **conguaglio al 40%** in relazione alle **abitazioni principali** e ai **terreni** ubicati nei Comuni che hanno incrementato l'aliquota rispetto a quella standard (0,4% per le abitazioni principali e 0,76% per i terreni agricoli). Il tutto, salvo che non si riesca a trovare la copertura per evitare tale ricalcolo, e forse proprio per questo è stata scelta la data del 16 gennaio prossimo, al fine di ritagliare un ulteriore mesetto di tempo al fine di **trovare le necessarie coperture** a completare l'efficacia dell'esonero.

A perfezionare il **cervellotico intricarsi di scadenze**, occorre ricordare anche l'altrettanto imbarazzante vicenda alla quale stiamo assistendo, ovvero quella degli **acconti d'imposta per il 2013**. Il Governo è infatti intervenuto in modo del tutto parallelo al decreto IMU, proprio per coordinare la copertura dell'esonero IMU, chiedendo un sacrificio a tutte le società di capitali: la “coperta” delle risorse disponibili è infatti corta (anzi, visto lo spettacolo inscenato, deve essere davvero minuscola) per cui nel momento in cui si concede uno sgravio fiscale su un lato, si finisce per pretendere un contributo (almeno) di pari importo su di un altro versante. Proprio per questo si è assistito ad una **proroga dell'ultima ora per tutti i soggetti IRES**, con “quasi contestuale” aggravio del carico tributario per gli enti creditizi e assicurativi e un incremento degli acconti per tutte le altre società di capitali che, per il 2013, saranno chiamati a versare **acconti IRES e IRAP nella misura del 102,5%**. Detto incremento è infatti stato annunciato con Comunicato Stampa del 30 novembre 2013.

Tornano alle previsioni che hanno interessato l'imposta comunale, **nessuna modifica ha invece riguardato il termine per la pubblicazione da parte dei Comuni delle aliquote approvate** (entro il 30 novembre) per il 2013 per il calcolo dell'imposta dovuta. Malgrado si fosse parlato della possibilità di anticipare tale data al 5 dicembre, nella versione definitiva non consta alcuna modifica, per cui **i Comuni possono pubblicare le aliquote 2013 sino al 9 dicembre 2013**, così come previsto dal D.L. n.102/13: questo ovviamente comporterà un "rush finale" per il calcolo del saldo 2013 del quale avremmo di certo fatto a meno.

L'esenzione (parziale) IMU per l'abitazione principale

Analogamente a quanto previsto dal D.L. n.54/13 per lo scorso acconto, anche per il saldo 2013 sono state introdotte delle **esenzioni dal versamento dell'IMU**, ma con un meccanismo davvero articolato che ora andremo a verificare; nel caso di **incremento dell'aliquota deliberata dal Comune rispetto a quella standard**, sorge la necessità di fare un **conguaglio**.

Prima di tutto evidenziamo quali sono gli **immobili esonerati dal saldo**, partendo dalle case di abitazione. A norma dell'art. 1, comma 1 del D.L. n. 133/13, sono esenti dal saldo IMU 2013:

- **l'abitazione principale** del contribuente, ovvero quella nella quale il soggetto ha stabilito la propria dimora e la propria residenza (sono escluse dall'esenzione, come per l'acconto, gli immobili di pregio classati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per i quali i possessori devono quindi versare il saldo entro il 16 dicembre, beneficiando comunque di aliquota agevolata e detrazioni previste per le case di abitazione del contribuente);
- le **relative pertinenze** (nel limite di una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7, facendo comunque riferimento a tutte le particolarità evidenziate nella Circolare n. 3/DF/2012);
- gli **immobili assimilati alle abitazioni principali**. Si tratta delle abitazioni possedute dalle IACP, quelle di proprietà delle cooperative edilizie e proprietà indivisa, quelle assegnate ad uno dei coniugi a seguito di separazione o divorzio, le abitazioni dei contribuenti facenti parte delle forze armate (assimilazione introdotta dal D.L. n. 102/13, a favore del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, dei Vigili del Fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia, in relazione ad un immobile, indipendentemente da dimora e residenza). Vanno poi considerate anche le altre assimilazioni che il Comune potrebbe aver introdotto con proprio regolamento: abitazioni possedute da anziani e disabili ricoverati in istituti, quelle possedute in Italia dai cittadini italiani residenti all'estero, nonché quelle in uso gratuito ai familiari, queste ultime nei limiti di quanto previsto dal D.L. n. 102/13.

Si era però posto **il problema di gestire l'esenzione** (in termini di risorse per la copertura) per tutti quei Comuni che presentano **un'aliquota 2013 superiore a quella standard**, gettito per il quale non erano state trovate adeguate dotazioni. Pertanto, nel comma 5 dell'art. 1 del D.L. n. 133/2013 è stata introdotta la **discussa norma che stabilisce la parziale copertura a carico dei contribuenti**:

“L’eventuale differenza tra l’ammontare dell’imposta municipale propria risultante dall’applicazione dell’aliquota e della detrazione per ciascuna tipologia di immobile di cui al comma 1 deliberate o confermate dal comune per l’anno 2013 e, se inferiore, quello risultante dall’applicazione dell’aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile di cui al medesimo comma 1 è versata dal contribuente, in misura pari al 40 per cento, entro il 16 gennaio 2014.”

Questo significa che nel caso in cui il Comune abbia incrementato l’aliquota ordinaria oltre lo 0,4% di base, i contribuenti sono chiamati a:

- **calcolare l’imposta effettivamente dovuta** sulla base di tale aliquota,
- **confrontarla** con quella dovuta in base **all’aliquota standard**
- e versare il **40% di tale differenza** entro il prossimo **16 gennaio 2014**.

Il differenziale (60%) rimane a carico dell’Erario, quindi sarà rimborsato a Comune tramite trasferimento erariale e del quale il contribuente si deve disinteressare. Si ipotizza, poi, che tale prelievo aggiuntivo potrebbe in realtà essere solo provvisorio, nel senso che esso potrebbe essere rimborsato dall’Erario quando saranno trovati i fondi a tal fine (ovvero che si possano reperire anche prima della scadenza del 16 gennaio): per ora questa è solo un’ipotesi, da verificare in futuro.

Da notare come il Decreto, nel richiamare le **aliquote maggiorate** da parte del Comune, faccia riferimento a quelle **“deliberate o confermate”**. Questo vuol dire che tale **conguaglio** lo dovranno fare:

- sia i **contribuenti** che abitano in **Comuni** ove **l’aliquota** per l’abitazione principale è stata **incrementata nel 2013**;
- così come i contribuenti che hanno la propria abitazione in Comuni che hanno **incrementato l’aliquota** delle abitazioni principali lo **scorso anno (2012)** e quest’anno si sono **limitati a confermarla**.

Esempio 1.A: Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/2. Rendita € 1.000.

Il Comune ha deliberato per il 2013 un’aliquota IMU dello 0,4% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200).

- ACCONTO (17.6.2013) -> esente
- SALDO (16.12.2013) -> esente
- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 0

Esempio 1.B: Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/2. Rendita € 1.000.

Il Comune ha deliberato per il 2013 un'aliquota IMU dello 0,6% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200).

- ACCONTO (17.6.2013) -> esente
- SALDO (16.12.2013) -> esente
- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 134,00

- *imposta effettiva*: $€ 1.000 * 1,05 * 160 * 0,6\% = € 1.008 - € 200 = € 808$

- *imposta standard*: $€ 1.000 * 1,05 * 160 * 0,4\% = € 672 - € 200 = € 472$

- *conguaglio*: $€ 808 - € 472 = € 336 * 40\% = € 134,40 -> 134,00$ (arrotondato)

In definitiva, il contribuente che possiede solo l'abitazione e le pertinenze esenti, dovrà monitorare la sola scadenza di gennaio.

La **situazione delle scadenze si complica** quando il contribuente possiede **anche immobili non esenti** perché per questi rimangono dovute le imposte alle scadenze canoniche (giugno e dicembre). Questa situazione, si deve rammentare, riguarda anche il soggetto che possiede, ad esempio, più di una autorimessa o di una cantina.

Esempio 2.A: Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/7. Rendita € 1.700 e due autorimesse (categoria C/6) di rendita € 200 ciascuna (solo una è pertinenziale ai fini IMU).

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 0,4% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200). L'aliquota ordinaria (sia per il 2013 che per il 2012) è pari all'1,06%.

- ACCONTO (17.6.2013) -> abitazione: esente

-> *pertinenza*: $€ 200 * 1,05 * 160 * 1,06\% = € 356,16 / 2 =$

€ 178,08 -> **€ 178,00**

- SALDO (16.12.2013) -> abitazione: esente

-> pertinenza: € 200 * 1,05 * 160 * 1,06% = € 356,16 - € 178 = € 178,16 -> **€ 178,00**

- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 0

Esempio 2.B: Mario Rossi vive in un appartamento di categoria catastale A/7. Rendita € 1.700 e due autorimesse (categoria C/6) di rendita € 200 ciascuna (solo una è pertinenziale ai fini IMU).

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 0,6% e ha lasciato inalterata la detrazione per abitazione principale (€ 200). L'aliquota ordinaria (sia per il 2013 che per il 2012) è pari all'1,06%.

- ACCONTO (17.6.2013) -> abitazione: esente

-> pertinenza: € 200 * 1,05 * 160 * 1,06% = € 356,16 / 2 = € 178,08 -> **€ 178,00**

- SALDO (16.12.2013) ->abitazione: esente

-> pertinenza: € 200 * 1,05 * 160 * 1,06% = € 356,16 - € 178 = € 178,16 -> **€ 178,00**

- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 134

- *imposta effettiva:* (€ 1.700 + € 200)*1,05* 160*0,6% = € 1.915,20 - € 200 = € 1.715,20
- *imposta standard:* (€ 1.700 + € 200)*1,05*160*0,4% = € 1.276,80 - € 200 = € 1.076,80
- *conguaglio:* € 1.715,20 - € 1.076,80 = € 638,40 * 40% = € 255,36 -> **€ 255,00**

Terreni agricoli e fabbricati rurali

Il medesimo esonero previsto per l'abitazione principale è stato introdotto anche in relazione a:

- **fabbricati rurali strumentali all'attività agricola** (stalle, depositi attrezzi, ecc), mentre i fabbricati rurali abitativi sono tassati, salvo applicazione dell'esenzione per l'abitazione principale;

- **terreni agricoli**, anche non coltivati, limitatamente a quelli **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali**. I terreni posseduti da altri soggetti sono ordinariamente imponibili.

L'obbligo di conguaglio in caso di incremento dell'aliquota (con analoghe modalità a quelle descritte per l'abitazione principale), in base al tenore letterale del citato comma 5, risulta **applicabile anche a tali immobili**. Nessun problema per i fabbricati rurali strumentali per i quali i Comuni possono eventualmente solo ridurre l'aliquota rispetto a quella standard (quindi non si pone il caso dell'eccedenza rispetto all'aliquota standard), mentre non è remoto il caso per cui l'aliquota per i terreni agricoli sia stata innalzata oltre lo 0,76% standard. Quindi, **anche coltivatori diretti e IAP saranno chiamati a versare il conguaglio** (sempre nella misura del 40%) **entro il prossimo 16 gennaio 2014**.

Esempio 3.A: Mario Rossi, IAP, possiede un terreno con reddito dominicale pari ad € 3.000

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 0,76%.

- ACCONTO (17.6.2013) -> esente
- SALDO (16.12.2013) -> esente
- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 0

Esempio 3.B: Mario Rossi, IAP, possiede un terreno con reddito dominicale pari ad € 3.000

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dello 1,06%.

- ACCONTO (17.6.2013) -> esente
- SALDO (16.12.2013) -> esente
- CONGUAGLIO (16.1.2014) -> € 134

- *imposta effettiva*: $€ 3.000 * 1,25 * 110 * 1,06\% = € 4.372,50 - € 204,32$ (ded. a scaglioni) = € 4.168,18
- *imposta standard*: $€ 3.000 * 1,25 * 110 * 0,76\% = € 3.135 - € 146,49$ (ded. a scaglioni) = € 2.988,51
- *conguaglio*: $€ 4.168,18 - € 2.988,51 = € 1.179,67 * 40\% = € 471,87$ -> **472,00** (arrotondato)

Gli **altri soggetti** (non coltivatori diretti e non IAP, o comunque anche questi soggetti con riferimento ai terreni diversi da quelli condotti) devono invece **provvedere ad effettuare il versamento a saldo** (comunque fermo restando l'esonero per la quota che si sarebbe dovuta corrispondere in relazione all'acconto di giugno). Peraltro, visto che il richiamato comma 5 fa riferimento, per l'obbligo di ricalcolo, ai soli immobili previsti al comma 1 (ossia quelli che beneficiano dell'esenzione anche in relazione al saldo), la conclusione diretta risulta essere che, in relazione ai terreni non esentati, **non vi sarebbe alcun conguaglio da effettuare nel mese di gennaio.**

Esempio 4.A: Mario Rossi, non IAP, possiede un terreno con reddito dominicale pari ad € 3.000

Il Comune ha deliberato un'aliquota IMU dell'1,06 per il 2013 confermando la medesima aliquota già prevista per il 2012.

- ACCONTO (17.6.2013) -> Esente

- SALDO (16.12.2013) -> $€ 3.000 * 1,25 * 135 * 1,06\% = € 5.366,25 / 2 = € 2.683,13$ -> **€ 2.683,00** (arrotondato)

La situazione pare davvero strana. Sulla base della formulazione letterale:

- gli **IAP** dovranno effettuare il **conguaglio sull'incremento di aliquota** 2013 rispetto alla standard anche per **l'acconto** (il conguaglio riguarda infatti l'intero arco annuale), mentre
- i **non IAP**, nel caso di aliquota già 2012 superiore allo standard (quindi utilizzata per il calcolo dell'acconto) e confermata nel 2013, **non dovranno provvedere a conguagliare l'imposta sul primo semestre.**

Sul punto sono evidentemente necessarie delle conferme ufficiali.

Proroga e maggiorazione acconti

Anche al fine di **finanziare le modifiche IMU** (sia quella del saldo nel D.L. n. 133/13, ma anche a parziale copertura di quella prevista in acconto stabilizzata tramite il D.L. n. 102/13), il Governo è dovuto intervenire sui **secondi acconti dovuti per le imposte dirette 2013**. Prima di tutto è stata stabilita la **proroga dalla scadenza ordinaria del 30 novembre** (in realtà 2 dicembre, visto che il 30 novembre cadeva di sabato) al nuovo termine del **10 dicembre 2013**, ma solo per i **soggetti IRES**. Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno

solare la scadenza viene fissata al giorno 10 del dodicesimo mese del medesimo periodo d'imposta per cui l'acconto risulta dovuto.

Rinviando a [precedente intervento](#) per le **modalità di calcolo degli acconti 2013**, nel presente contributo si vuole esclusivamente dare conto delle recenti novità. Con la richiamata proroga è stato disposto un incremento del prelievo per alcune tipologie di contribuenti (come da Comunicato stampa 236 del 30 novembre 2013 che ha implementato le previsioni già contenute all'art. 2 del D.L. n. 133/13), **incremento che dovrà essere versato con la scadenza del secondo acconto** (appunto prorogata al 10 dicembre). In particolare:

- per **banche ed assicurazioni** la misura dell'acconto 2013 viene **incrementata al 130%** (sarà del 128,5% per il 2014);
- per gli **enti creditizi e assicurativi** la misura dell'IRES 2013 passa **dal 27,5% al 36%**;
- è stabilito un **acconto pari al 100%** per gli **intermediari finanziari** in relazione al risparmio amministrato;
- per le **società di capitali** viene stabilito un incremento **dell'acconto IRES e dell'IRAP al 102,5%**, ricordando che già il DL n. 76/13 aveva **incrementato tale misura al 101% per il 2013** (nel 2014 l'acconto sarà nella misura del 101,5%).

La società Alfa srl ha una base di calcolo dell'acconto 2013 di € 100.000. Lo scorso giugno ha versato un primo acconto pari ad € 40.000 (appunto il 40% di tale importo).

Ora deve calcolare il secondo acconto:

- acconto totale 2013 ricalcolato: € 100.000 * 102,5% = € 102.500

- versamento al 10 dicembre 2013: € 102.500 – € 40.000 = € 62.500

Come osservato da Assonime (Circolare n. 36/2013) i descritti **incrementi trovano applicazione non solo per il calcolo sulla base del metodo storico** (quindi elaborato partendo dai dati evidenziati nelle dichiarazioni presentate per il periodo d'imposta 2012), ma anche nel caso in cui il **contribuente dovesse utilizzare il metodo previsionale** (quindi avendo a riferimento il reddito che ritiene di realizzare nel 2013).

In quest'ultimo caso, evidentemente, si sommano le complicazioni derivanti dalla stima del reddito per il periodo d'imposta in corso, la necessità di valutare le disposizioni che entrano in vigore per il 2013 (alcune delle quali vengono peraltro già anticipate al calcolo degli acconti anche nel caso in cui il contribuente decida di avvalersi del metodo storico, come per i costi auto e le rivalutazioni delle basi di calcolo fondiariale per i terreni), a cui **aggiungere il ricalcolo appena introdotto sulla base del 102,5% del parametro di riferimento.**

Per quanto riguarda i **soggetti IRPEF**, come detto, **non vi è stata alcuna modifica**: questi hanno **versato gli acconti il 2 dicembre 2013** senza subire alcun ulteriore incremento rispetto al **100% già previsto dal DL 76/13**. Vista la confusione che vi è stata (sino a pochi giorni prima della scadenza si parlava di proroga anche per tali soggetti) si auspica che l'Agenzia delle Entrate possa valutare eventuali ritardi con una certa elasticità; in ogni caso si potrà legittimamente beneficiare del **ravvedimento operoso per sanare i ritardi** di versamento (ricordando che la misura della sanzione ridotta è pari allo 0,2% per ciascun giorno di ritardo sino al quindicesimo; dal quindicesimo al trentesimo è pari al 3%, oltre il trentesimo giorno la sanzione ridotta passa invece al 3,75%).