

IMU E TRIBUTI LOCALI

Il saldo IMU dei terreni agricoli: che fare?

di **Fabio Garrini**

Manca ormai una settimana alla **scadenza del saldo IMU** e ancora mancano le indicazioni per il versamento del **saldo relativo ai terreni** posseduti da soggetti non qualificabili coltivatori diretti o Imprenditori agricoli professionali. Ma come gestire queste posizioni

Mancato esonero senza conguaglio a gennaio

Come noto, il [DL 133/13](#) ha previsto l'esonero a saldo, oltre che per le abitazioni principali, anche per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola e per i terreni agricoli, anche non coltivati, condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali. I terreni posseduti da altri soggetti sono ordinariamente imponibili.

A fianco dei CD e degli IAP segnati dalle complicazioni amministrative derivanti dal possibile (se non verranno reperiti i fondi necessari a scongiurarlo) conguaglio a gennaio, per gli altri soggetti (ossia **coloro che non hanno la qualifica di CD o IAP, o comunque anche questi soggetti con riferimento ai terreni diversi da quelli condotti**) vi sono significativi dubbi circa le modalità per effettuare il versamento in scadenza il prossimo **16 dicembre** (per tali soggetti non vi è infatti necessità di effettuare alcun conguaglio a gennaio).

Da qualche giorno si sta diffondendo un fondato dubbio riguardante la modalità per il calcolo del saldo in scadenza la prossima settimana. Vediamo in dettaglio le diverse soluzioni per valutare la migliore soluzione.

Come quantificare il versamento a saldo 2013?

Una **prima soluzione**, quella più ottimistica, porterebbe a conservare l'esenzione ottenuta a giugno: il calcolo del saldo verrebbe quindi quantificato **scomputando** dall'imposta totale dovuta per l'anno 2013 **quella virtuale (anche se non versata) calcolata in acconto**. Se il Comune ha confermato l'aliquota 2012 basterebbe quindi calcolare l'imposta dell'anno e dividerla per due, mentre se l'aliquota 2013 è stata incrementata rispetto all'anno prima serve necessariamente effettuare un calcolo specifico, secondo le modalità che seguono.

Esempio 1.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, incrementandola rispetto

all'aliquota 2012 dello 0,76%.

ACCONTO (17.6.2013) -> **Esente**

acconto virtuale -> $\text{€ } 3.000 * 1,25 * 135 * 0,76\% = \text{€ } 3.847,5 / 2 = 1.923,75$

SALDO (16.12.2013) -> $\text{€ } 3.000 * 1,25 * 135 * 1,06\% = \text{€ } 5.366,25 - 1.923,75 = \text{€ } 3.442,50 \rightarrow \text{€ } 3.443,00$ (arrotondato)

In realtà si sta diffondendo una **seconda** tesi, ben più restrittiva, ancorata al tenore letterale della norma che porterebbe il contribuente a **versare tutta l'imposta 2013**.

Sul punto si deve infatti ricordare che l'art. 13 c. 13-bis del DL 201/11 afferma: *"Il versamento della seconda rata di cui al medesimo articolo 9 è eseguito, 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 28 ottobre [per il 2013 9 dicembre, n.d.a] di ciascun anno di imposta"*. Questo significa che a saldo si tratterebbe di calcolare quanto dovuto per il 2013 e scomputare quanto versato in acconto: poiché in acconto non è stato versato nulla (tali terreni risultavano esenti) si dovrebbe versare l'intero importo annuale.

Esempio 4.B: 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.

ACCONTO (17.6.2013) -> **Esente**

SALDO (16.12.2013) -> $\text{€ } 3.000 * 1,25 * 135 * 1,06\% = \text{€ } 5.366,25 - 0,00 = \text{€ } 5.366,25 \rightarrow \text{€ } 5.366,00$ (arrotondato)

Di certo tale tesi risulta un po' "estrema", visto che di fatto finisce per "mangiarsi" il versamento in acconto. In definitiva l'esenzione riconosciuta a gennaio finirebbe per trasformarsi in una **semplice sospensione** de versamento, che ora dovrà essere effettuato assieme a quanto dovuto per il saldo: era davvero questa la volontà del Legislatore oppure si tratta solo di un effetto perverso derivante da una frettolosa formulazione della norma?!?

Quindi?

A questo punto diventa davvero difficile dare un buon consiglio ai colleghi: la logica vorrebbe

l'applicazione della prima tesi (quella più ragionevole), ma il sistema del calcolo del saldo IMU porta alla seconda, quella che pretende versamento integrale dell'imposta dell'anno.

Che dire quindi? Di certo **si eviti di telefonare a tutti i Comuni** visto che i comportamenti dell'Ente saranno necessariamente vincolati ai trasferimenti erariali a copertura che saranno loro riconosciuti: la risposta che oggi sentirete darvi, purtroppo, domani potrebbe essere priva di valore quando saranno quantificati tali trasferimenti (si consideri che i trasferimenti definitivi del 2012 sono stati consolidati dopo l'estate del 2013, quindi ad oggi non ci sono indicazioni certe).

A parere di chi scrive pare evidente come in questo caso vi siano **fondate incertezze sull'applicazione della norma**, il ch  dovrebbe in ogni caso **escludere l'applicazione di sanzioni** per l'insufficiente versamento, in ossequio al pi  volte **bistrattato Statuto di diritti del contribuente**.

Quindi una (si spera) buona soluzione potrebbe essere quella di pagare oggi solo quanto dovuto per il saldo e, nel caso di interpretazione difforme da parte del Ministero, provvedere in un secondo momento ad integrare il versamento della sola maggiore imposta.

La cosa che farebbe pi  arrabbiare sarebbe predisporre il versamento e poi, **all'ultimo secondo, trovarsi una circolare esplicativa** che ci porter  a rifare i calcoli (durante il prossimo week end), obbligandoci a richiamare i clienti all'ultimo secondo per sostituire i modelli F24 gi  consegnati, cercando di spiegare che non si tratta di un nostro errore ma di una interpretazione dell'ultima ora. Vi sembra uno scenario realistico?

Non ci resta che annoverare la vicenda come l'ennesimo caso in cui siamo chiamati ad assumere questo sgradito ruolo di **"cuscinetto sociale"** tra le sempre pi  vuole tasche dei contribuenti esasperati e la grossolana approssimazione della pubblica amministrazione.