

IMU E TRIBUTI LOCALI

“Mini-IMU”: è giunta l’ora

di **Fabio Garrini**

Nei prossimi giorni gli Studi professionali saranno alle prese con la cosiddetta “Mini-IMU”, ossia il **conguaglio dell’IMU 2013** dovuto su abitazioni (e relative pertinenze, nonché i fabbricati assimilati) e terreni agricoli posseduti e condotti da Coltivatori Diretti e Imprenditori Agricoli Professionali. Tale conguaglio andrà operato nei Comuni ove, per tali immobili, le aliquote **applicabili nel 2013 siano state incrementate o confermate per una misura superiore rispetto a quelle standard** previste dal dall’art. 13 del DL 201/13 (quindi 0,4% per l’abitazione principale e 0,76% per gli altri immobili).

Per mettetemi una battuta paradossale, ma fino ad un certo punto. Una situazione paradossale non troppo dissimile al comportamento di qualcuno che decide di **offrirti la cena e, una volta tornato a casa, ti chiama per farti portare 10 euro perché la cena è costata troppo**. La prossima volta meglio pagarsela la cena, perché riprendere la macchina il giorno dopo per portare questi 10 euro risulta una scocciatura non da poco, che peraltro forse ci costa più in termini di benzina e di tempo perso rispetto all’effettivo beneficio.

La scadenza per tale ricalcolo, originariamente fissata dal DL 133/13 al 16 gennaio 2014, è stata posticipata dalla Legge di stabilità 2014 (L. 147/13) al **24 gennaio**: lo spostamento era con ogni probabilità preordinata a consentire al Governo di rintracciare fondi alternativi per evitare tale conguaglio, coperture che evidentemente non sono state individuate (salvo sorprese dell’ultima ora, a questo punto davvero improbabili) per cui occorre cimentarsi in questo **ricalcolo**.

Si tratta di un’attività piuttosto agevole (salvo alcuni casi particolari), ma davvero **molto generalizzata**: si ricordi infatti che circa il 35% dei Comuni hanno aliquote per abitazioni principali più alte dello standard (tra queste la maggior parte delle grandi città e dei capoluoghi, il che porta a dire che probabilmente ben più della metà delle abitazioni principali saranno chiamate al ricalcolo), mentre il 65% dei Comuni hanno aliquota ordinaria superiore allo 0,76%, quella normalmente applicabile ai terreni.

È bene quindi ricordarne le regole, evidenziando le [indicazioni delle Finanze](#) contenute nelle risposte pubblicate qualche giorno sul sito web.

Il calcolo

Preliminarmente occorre ribadire che il DL 133/13, nell'introdurre il conguaglio in commento, nel richiamare le aliquote maggiorate da parte del Comune, fa riferimento a quelle "*deliberate o confermate*". Questo vuol dire che tale conguaglio interesserà tanto i contribuenti che abitano in Comuni ove l'aliquota per l'abitazione principale sia stata **incrementata nel 2013**, quanto i contribuenti che hanno la propria abitazione in Comuni che hanno incrementato l'aliquota delle abitazioni principali per l'anno precedente (2012) e **per il 2013 si sono limitati a confermarla**. Medesima identica considerazione vale per i terreni posseduti condotti da CD e IAP.

Nel caso in cui il **Comune abbia incrementato l'aliquota** ordinaria oltre lo 0,4% di base (0,76% per i terreni), i contribuenti sono chiamati a calcolare l'imposta effettivamente dovuta sulla base di tale aliquota, confrontarla con quella teoricamente dovuta in base all'aliquota standard e, quindi, **versare il 40% di tale differenza** entro il prossimo **24 gennaio 2014**. Il differenziale (60%) rimane a carico dell'erario.

Nessun problema per i fabbricati rurali strumentali: anche questi, sulla base della formulazione letterale del DL 133/13 sarebbero chiamati al conguaglio, ma per tali immobili i Comuni potevano eventualmente solo ridurre l'aliquota rispetto a quella standard (0,2%), per cui nei fatti detto conguaglio non potrà mai esservi.

Rinvio ad un [precedente contributo](#) per gli esempi di calcolo visto che, dopo l'approvazione del DL 133/13, sotto questo profilo nulla è cambiato.

Le indicazioni delle finanze

Come anticipato in premessa, sul sito istituzionale del Ministero delle Finanze è stato pubblicato un documento contenente le risposte riguardanti le **modalità operative** attraverso le quali eseguire il versamento dalla Mini-IMU.

I **versamenti** vengono eseguiti con le **consuete modalità**, utilizzando i codici tributo previsti per l'immobile per cui si effettua il versamento, barrando la sola casella "saldo". Come per ogni versamento IMU, va indicato il numero di immobili e, per la sola abitazione principale la rateazione "0101" e le detrazioni usufruite dal contribuente (nella specifica casella dedicata).

Il versamento minimo è fissato a **12 euro**, salvo minore importo stabilito dal regolamento comunale, importo da riferirsi non al singolo codice tributo, ma all'importo complessivamente dovuto a favore dello specifico Comune.

Per l'immobile appartenente al **personale di forze armate**, dal DL 102/13 assimilato dal 1 luglio 2013 all'abitazione principale indipendentemente dalla residenza o dimora del contribuente, il versamento a titolo di Mini-IMU andrà (eventualmente) effettuato solo sul **secondo semestre 2013**, in quanto per il primo semestre l'imposta doveva essere corrisposta (se difettavano i presupposti di dimora o residenza del possessore) sulla base dell'aliquota ordinaria 2012. Da notare che occorre **eventualmente effettuare un versamento per il primo**

semestre nel caso di incremento dell'aliquota ordinaria tra il 2012 ed il 2013.

Conferma anche sulla tesi più favorevole per il versamento del saldo IMU 2013 relativo ai **terreni "non IAP"**: viene mantenuta l'esenzione dell'acconto 2013 e risulta dovuta l'imposta a saldo 2013, comprensiva dell'eventuale conguaglio sull'acconto (in caso di aliquota IMU 2013 superiore a quella 2012). Banalmente, tale importo è pari alla differenza tra l'imposta totale dovuta per il 2013, scomputando quando si sarebbe teoricamente dovuto versare in acconto. Da evidenziare che questa però **NON è una mini-IMU**, ma un saldo 2013 che doveva essere versato entro lo scorso 16 dicembre. La legge di stabilità offre la possibilità di effettuare tardivamente i versamenti del saldo 2013 **entro il prossimo 16 giugno 2014, senza sanzioni né interessi.**