

IMU E TRIBUTI LOCALI

Entro il 16 giugno l'IMU per l'abitazione principale (ma non per tutte)

di **Luca Mambrin**

Tra i vari e ormai prossimi adempimenti a carico dei contribuenti entro il **16 giugno** deve essere versata la **prima rata dell'IMU per l'anno 2014**, che a determinate condizioni è dovuta anche dai soggetti proprietari o titolari di diritti reali sui immobili adibiti ad abitazione principale e alle relative pertinenze.

Tra le principali **novità** in materia di **IMU e abitazione principale** la **Legge di stabilità 2014** (Legge 147/2013) **ha disposto**:

- a **regime**, **l'esenzione** dal versamento dell'IMU per tali immobili ad **eccezione** delle abitazioni principali considerate di **lusso** ovvero **classificate nelle categorie catastali A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici) e **le relative pertinenze**;
- **l'applicazione della detrazione di euro 200**, che può essere aumentata dal comune fino a concorrenza dell'imposta dovuta (e sempre nel rispetto dell'equilibrio di bilancio); la detrazione va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione mentre se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica;
- a decorrere dal **1 gennaio 2014** non è più prevista l'ulteriore detrazione di **euro 50 per ciascun figlio** di età non superiore a 26 anni che risiede e dimora nell'abitazione principale.

In merito alla **nozione di abitazione principale** si ricorda che il comma 2 dell'art. 13 della Legge 201/2011 stabilisce che per **abitazione principale si intende l'immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. È necessario pertanto, per godere dell'esenzione dal versamento dell'IMU che vi **sia coincidenza tra la dimora abituale e la residenza anagrafica** del possessore dell'immobile e del suo nucleo familiare. Nel caso in cui, stabilisce ancora il citato comma 2 dell'art. 13, i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza **anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale**, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano **per un solo immobile**. Sul

punto tuttavia si ricorda che lo stesso ministero dell'economia e delle finanze ha precisato **che invece l'esenzione trova applicazione nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito l'abitazione principale in due comuni diversi.**

Tra le casistiche previste dalla norma di **assimilazione all'abitazione principale** indicati nell'art. 13 del D.L. 201/2011 si ricordano:

1. le **unità immobiliari** appartenenti **alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze** dei soci assegnatari;
2. i **fabbricati di civile abitazione** destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008;
3. la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4. l'**unico immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto**, e non concesso in locazione, **dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia**, nonché dal **personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, dal **personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Sempre l'art. 13 comma 2 del D.L. 201/2011, come modificato dalla Legge 147/2013 prevede inoltre che i **comuni possono considerare "assimilate" alle abitazioni principali:**

- l'**unità immobiliare posseduta** a titolo di proprietà o di usufrutto **da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata;
- l'**unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata;
- l'**unità immobiliare concessa in comodato** dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale**; è possibile però prevedere che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Per quanto riguarda invece **le pertinenze delle abitazioni principali** ai fini IMU il comma 2 dell'art 13 del D.L. 201/2011 dispone che si intendono tali **esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2** (magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte), **C/6** (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e **C/7** (tettoie), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all' unità ad uso abitativo. Pertanto nel caso di due unità pertinenziali all'abitazione principale ma catastalmente appartenenti alla medesima categoria l'esenzione sarà applicata esclusivamente ad una solamente di queste, mentre sulla seconda pertinenza sarà dovuta

l'IMU nei modi e nei termini ordinari.

Per i soggetti obbligati al versamento dell'IMU sull'abitazione principale, (quindi proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile) è prevista l'applicazione **dell'aliquota ridotta dello 0,4%**, fatta salva la possibilità per il comune di modificare tale aliquota, **aumentandola o diminuendola fino ad un massimo dello 0,2%**.

Il **versamento**, da eseguire con **modello f24 o con bollettino di c/c postale** può essere effettuato in un'unica soluzione entro il **16/06/2014** ovvero in due rate (il 16/06/2014 la prima rata e il 16/12/2014 la seconda) tenendo presente che **il versamento della prima rata va eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente** mentre il versamento della seconda rata va eseguito, **a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno**, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati sul sito informatico del MEF alla data **del 28 ottobre** di ciascun anno; in caso di mancata pubblicazione entro tale termine, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.