

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

1/9

OGGETTO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU SALDO 2018

AGGIORNAMENTO

20 NOVEMBRE 2018

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 3, D. Lgs 14.3.2011 N. 23 - Art.13 D.L. 6.12.2011 N. 201 Convertito In Legge 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E Del 12 Aprile 2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 Convertito In Legge 26.4.2012, N. 44 – Art. 1, Commi 380 E 386, L. 24.12.2012 N. 228 – Art. 10, Comma 4, Lett. B) D.L. 8.4.2013 N. 35 – Art. 1, comma 1, D.L. 27.5.2013 n. 54 – Risoluzione AE 21.5.2013 n. 33/E – Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 comma 13 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016; Artt. 13 comma 1 lett. a), a-bis) e b) del DLgs. 472/97 e 13 del DLgs. 471/97.

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE
20
100
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 41/2018 – IMU ACCONTO 2018
CIRCOLARE N. 68/2017 – IMU SALDO IMU 2017

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Entro il prossimo 17.12.2018 scade il termine per effettuare il versamento della seconda rata dell'imposta municipale propria per l'anno 2018, a titolo di saldo IMU 2018.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione del saldo.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

2/9

SOGGETTI OBBLIGATI

Sono soggetti passivi IMU i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- Il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- L'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di IMU);
- Il titolare del diritto d'uso;
- Il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà IMU il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- Il titolare del diritto di enfiteusi;
- Il titolare del diritto di superficie;
- Il concessionario di aree demaniali;
- Nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- Il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'IMU).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- Il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- L'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- La società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- Il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- L'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

IMMOBILI INTERESSATI

L'IMU si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune. L'abitazione principale è esente da IMU.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

3/9

		IMU
Fabbricati	→	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	→	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	→	No
Aree fabbricabili	→	Sì
Terreni agricoli	→	Sì

FABBRICATI

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D, privi di rendita, per i quali si utilizzano i valori contabili, per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.lgs. n.42/04 (fabbricati di interesse storico o artistico).

I fabbricati posseduti dal costruttore (ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'IMU, mentre la Tasi risulta dovuta.

Inoltre, a decorrere dal 2016, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile IMU in relazione agli immobili concessi in comodato in linea retta entro il primo grado (genitori - figli). Tale agevolazione spetta, tuttavia, solo qualora siano rispettate le condizioni di seguito esposte:

1. Il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale, dunque deve stabilire la residenza nella casa ottenuta in comodato
2. Il contratto di comodato gratuito deve essere registrato
3. Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia, oppure un secondo immobile nello stesso comune, utilizzato come abitazione principale

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

4/9

4. Il comodante deve risiedere e dimorare nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

Sono esclusi dall'agevolazione gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 135.

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
Terreni agricoli	135

I terreni sono comunque esenti da IMU nelle seguenti situazioni:

- Quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'IMU sino al 2014). Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- Viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- Per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- Viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

5/9

DETERMINAZIONE DEL SALDO IMU 2018

Come evidenziato, entro 17.12.2018 (il 16 cade di domenica) va versato il saldo dell'imposta dovuta per il 2018 con conguaglio sull'acconto.

A tal riguardo si ricorda che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Inoltre, essa viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola l'imposta dei fabbricati di categoria catastale D, sui quali si applica l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

Ai fini del calcolo, si rammenta che mentre l'acconto risulta dovuto nella misura del 50% dell'imposta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quindi quelle del 2017), il conguaglio a saldo è determinato sulla base delle aliquote 2018, a condizione che esse siano state pubblicate sul sito del MEF entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo viene calcolato sulla base delle aliquote 2017).

	SCADENZA	PARAMETRI DI CALCOLO
ACCONTO 2018	18 giugno 2018	Aliquote 2017
SALDO 2018	17 dicembre 2018	Aliquote 2018 (se pubblicate entro 28.10)

Dunque, occorre:

- ❑ Determinare l'imposta effettivamente dovuta per il 2018, applicando le aliquote / detrazioni deliberate dal Comune;
- ❑ Sottrarre da tale importo quanto versato a titolo di acconto.

Pertanto, si ricorda che era consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno, tenendo già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso; nel qual caso, nulla sarà dovuto a conguaglio a dicembre.

ALIQUOTE APPLICABILI PER IL SALDO IMU 2018

Le aliquote, come detto, sono deliberate da ciascun Comune, comunque entro certi limiti:

- ⊗ L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76%. I Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%);
- ⊗ Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'esenzione, fatta eccezione per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ⊗ Anche i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, serre, ecc.) sono esenti da IMU e pagano solo la Tasi. I fabbricati rurali abitativi seguono le regole degli altri fabbricati (quindi se sono abitazioni principali, sono comunque esenti, seppur con gli specifici vincoli previsti per tali immobili);

- ☒ Infine i Comuni posso differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU e della TASI dovute per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431. Entrambe le imposte (IMU e TASI), determinate applicando l'aliquota stabilita dal Comune, sono ridotte al 75%. L'agevolazione, quindi, si applica a tutti i contratti individuati dall'art. 2 co. 3 della L. 431/98. Si tratta di contratti stipulati sulla base di accordi definiti in sede territoriale fra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, le quali provvedono alla stesura di contratti tipo. Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti nei suddetti accordi territoriali. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di 3 anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

MODALITÀ DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO

L'IMU deve essere versata solo se il suo ammontare complessivo, dovuto al Comune per l'intera annualità, risulta superiore all'importo stabilito:

- Dal Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 25 della L. 27.12.2002 n. 289 (recante "pagamento e riscossione di somme di modesto ammontare");
- Ovvero, qualora il Comune non vi abbia provveduto, dallo stesso art. 25 co. 4 della L. 289/2002 (attualmente, 12,00 euro).

Si ha riguardo all'imposta dovuta per l'intera annualità (vale a dire, se il versamento è eseguito in due rate, alla somma di acconto e saldo). Se è inferiore al minimo, l'importo della prima rata si recupera con il versamento a saldo. In ogni caso, i Comuni possono deliberare limiti superiori (art. 17 co. 88 della L. 15.5.97 n. 127). Le Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012, inoltre, hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Il versamento dell'IMU può essere effettuato con due modalità distinte:

- ➡ Modello F24;
- ➡ Bollettino postale.

In caso di versamento dell'IMU con il mod. F24 è necessario rispettare le modalità di presentazione previste dall'art. 11 co. 2 del DL 24.4.2014 n. 66, conv. L. 23.6.2014 n. 89 le quali si applicano a decorrere dall'1.10.2014.

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2018 con modello F24 sono i seguenti:

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

7/9

CODICE TRIBUTO IMU	IMMOBILE	DESTINATARIO VERSAMENTO
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

L'IMU va versata "con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo", tenendo presente che l'arrotondamento va effettuato per difetto anche se la frazione è pari a 49 centesimi e - con riferimento a ciascun rigo del mod. F24, ossia a ciascun codice tributo.

Diversamente, nell'eventualità in cui il versamento del saldo IMU venga effettuato tramite bollettino di c/c/p, utilizzando il modello approvato dal DM 23.11.2012, si evidenzia che:

- ▲ Tale versamento può essere effettuato anche tramite il servizio telematico gestito dalle Poste spa;
- ▲ Per il versamento va utilizzato il numero di c/c "1008857615", valido per tutti i Comuni.

Nelle "ISTRUZIONI", riportate a tergo del bollettino in esame, è precisato che:

- Il versamento va effettuato distintamente per ogni Comune di ubicazione degli immobili. Sul bollettino è presente, infatti, un solo campo per l'indicazione del codice catastale;
- Se il contribuente possiede più immobili soggetti ad IMU nello stesso Comune il versamento deve comprendere tutti gli immobili;
- Gli importi di ogni singolo rigo, indicati in corrispondenza delle varie tipologie di immobili, vanno riportati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

SANZIONI

Le sanzioni previste in caso di violazioni delle norme in materia di tributi locali, e nel caso specifico dell'IMU, possono essere così sintetizzate:

- ❖ In caso di omesso o insufficiente versamento dell'IMU si applica la sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato o versato in ritardo.
- ❖ Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione del 30% è ridotta alla metà, ossia diventa pari al 15%;
- ❖ Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione del 15% è ulteriormente ridotta a un importo pari a un 1/15 per ciascun giorno di ritardo.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

8/9

Tuttavia, per effetto di quanto previsto dall'articolo 16 del D.lgs. 473/1997, che in caso di violazioni delle norme in materia di tributi locali rinvia all'applicazione della «disciplina generale sulle sanzioni amministrative per la violazione delle norme tributarie», appare chiara la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso in caso di omesso o insufficiente versamento IMU (o della TASI). Tale istituto, lo si ricorda, a seguito della legge di Stabilità 2015 (L. 190/2014), è stato "rimodulato" anche in relazione alle disposizioni in materia di tributi locali. Tuttavia, ai fini del ravvedimento IMU, si tenga presente che:

- ⌚ Continua ad applicarsi la causa ostativa relativa alla presenza di un eventuale controllo fiscale, ossia l'istituto è applicabile «sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza» (articolo 13, D.P.R. 472/1997);
- ⌚ È applicabile ai tributi locali quanto disposto dalla lettera a-bis) dell'articolo 13, D.lgs. 472/1997 (riduzione ad 1/9 del minimo), mentre non sono applicabili le riduzioni di cui alle lettere b-bis), b-ter) e b-quater) dello stesso articolo in quanto circoscritte ai tributi "amministrati" delle Entrate.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, si rileva che il ravvedimento comporterà l'applicazione delle sanzioni ridotte, come evidenziato nella seguente tabella:

RAVVEDIMENTO	AMBITO TEMPORALE	SANZIONE	RIDUZIONE SANZIONI
Lettera a)	Entro 14 giorni dalla violazione	15% + riduzione a 1/15 per giorno di ritardo	0,1% - 1,4% (1/10)
Lettera a)	Da 15 giorni a 30 giorni dalla violazione	15%	1,5% (1/10)
Lettera a-bis)	da 31 giorni a 90 giorni dalla violazione	15%	1,67% (1/9)
Lettera b)	da 91 giorni al termine per la dichiarazione	30%	3,75% (1/8)

Al fine del perfezionamento del ravvedimento, sono dovuti gli interessi moratori calcolati al tasso legale (0,2% annuo) con maturazione giorno per giorno.

Le somme relative all'imposta, alla sanzione ed agli interessi vanno versate cumulativamente presso gli Uffici postali o i concessionari della riscossione utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente, ovvero tramite il modello F24, barrando la casella relativa a "ravvedimento operoso".

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio appena possibile i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.)

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 68/2018

PAGINA

9/9

degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione IMU ove dovuta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI