

Informativa per la clientela di studio

N. 151 del 10.10.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Dichiarazione IMU 2012 – proroga al 30 novembre 2012

Il Consiglio dei Ministri, riunitosi giovedì 4 ottobre 2012, ha approvato lo schema di decreto legge recante "Disposizioni in materia di finanza e di funzionamento degli enti locali", sulla trasparenza e la riduzione dei costi degli apparati politici regionali nell'obiettivo di assicurare negli enti territoriali una gestione amministrativa e contabile efficiente, trasparente e rispettosa della legalità.

*Tra le altre novità, **la più importante è relativa alla proroga "lunga" della dichiarazione IMU per il 2012 al 30 novembre 2012.***

*Inoltre, i pagamenti dei tributi, dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria **sospesi** (dai decreti ministeriali del 1° giugno 2012 e del 24 agosto 2012) **nei comuni del cratere devastati dal terremoto del maggio scorso in Emilia**, sono effettuati **entro il 16 dicembre 2012, senza applicazione di sanzioni e interessi**. Entro la stessa data, dovranno essere versate le **ritenute** sui redditi di lavoro dipendente e assimilati, nonché sui redditi di lavoro autonomo e le relative addizionali, da parte dei sostituti d'imposta che non vi hanno adempiuto.*

Chi deve presentare la dichiarazione?

I contribuenti che possiedono immobili al **1 gennaio 2012**:

- per i quali la situazione ai fini Imu è variata rispetto alla situazione ai fini della vecchia Ici;
- per i quali la situazione varierà entro il 30 novembre 2012;
- i contribuenti che acquisteranno nuove unità immobiliari entro il 30 novembre 2012.

Quali variazioni vanno comunicate?

Basandosi sul **principio generale** che l'adempimento scatta quando l'immobile incontra o può incontrare agevolazioni d'imposta, riepiloghiamo di seguito i **possibili casi soggetti all'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU**:

1. ABITAZIONE PRINCIPALE

a) PERTINENZA ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE – Ai fini Imu viene riconosciuta una sola pertinenza per ciascuna delle categorie C/2 (magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), per cui chi con l'Ici considerava pertinenti due garage o due cantine deve scegliere quale mantenere e quale invece sottoporre all'aliquota prevista per gli altri immobili, e naturalmente dichiarare il tutto.

b) N.2 ABITAZIONI NELLO STESSO COMUNE – L'abitazione principale non può che essere una sola unità immobiliare (accatastamento unitario): se il contribuente dimora e risiede in una casa composta da più di una unità immobiliari al catasto (es. piano sopra distinto da piano sotto), le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente a imposizione, ciascuna con la propria rendita rivalutata: per un'unità viene applicata l'aliquota del 4 per mille in acconto e le agevolazioni dell'abitazione principale, mentre l'altra è considerata altro fabbricato e sconta l'aliquota base del 7,6% in acconto e l'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati a saldo. Il contribuente sceglie a quale delle due applicare l'aliquota agevolata (probabilmente nella dichiarazione IMU).

c) CASA ASSEGNATA AL CONIUGE SEPARATO - La casa assegnata al coniuge in sede di separazione deve essere dichiarata dall'assegnatario solo in presenza di separazione, poiché solo il divorzio, a differenza della separazione, risulta agli atti del comune.

2. NEGOZI E IMPRESE – I proprietari di **immobili locati o affittati**, per i quali l'aliquota in base alla legge può scendere **fino al 4 per mille**, devono presentare la dichiarazione, pena la perdita dell'agevolazione.

Se alcuni comuni dovessero riconoscere delle agevolazioni di questo tipo, in base alla bozza di provvedimento, i contribuenti per fruirne dovrebbero presentare la dichiarazione. Lo stesso meccanismo, quindi, mette in campo la dichiarazione per gli **immobili non produttivi di reddito fondiario**, vale a dire quelli relativi a imprese commerciali e i beni strumentali all'esercizio di arti e professioni (articolo 43, comma 2 del Tuir). Un discorso identico vale in tutti i casi in cui il proprietario sia un **soggetto Ires**, oltre che per i "beni merce".

3. Per i FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI la dichiarazione è obbligatoria solo per chi perde il diritto allo sconto.

4. TERRENI AGRICOLI - I terreni agricoli posseduti e condotti da **coltivatori diretti e imprenditori agricoli** che hanno la qualifica Iap (imprenditore agricolo professionale), grazie alle agevolazioni introdotte con il decreto sulle «Semplificazioni fiscali» (D.L. 16/2012), oltre ai terreni incolti che tornano sotto l'ambito dell'imposta.

5. Obbligo di dichiarazione, ovviamente, anche in **tutti i casi in cui il Comune non abbia tutte le informazioni che servono per vigilare** sul corretto pagamento dell'imposta, come accade per esempio con le **aree fabbricabili nate da terreni agricoli** o aree tornate a essere edificabili dopo la demolizione dei vecchi immobili (mancano i dati sul valore).

Casi possibili di esclusione dalla presentazione della dichiarazione

Riepiloghiamo di seguito i possibili **casi esclusi dall'obbligo di presentazione** della dichiarazione IMU:

- **ABITAZIONE PRINCIPALE: N.2 ABITAZIONI IN DUE COMUNI DIVERSI** - Se i due **coniugi** risiedono e dimorano in due immobili diversi siti **in due comuni diversi**, la legge tace e la circolare n.3/DF apre alla possibilità di riconoscere l'aliquota ridotta del 4 per mille e le relative detrazioni a entrambi gli immobili; i coniugi per poter scontare l'aliquota del 4 per mille e le agevolazioni abitazione principale, al fine di evitare comportamenti elusivi, devono stabilire la residenza e il domicilio negli immobili. Il Comune è l'ente che si occuperà dei relativi controlli.

In quest'ultimo caso, infatti, il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative;

- secondo quanto chiarito dalla medesima Circolare, sono comunque **escluse dall'obbligo dichiarativo** le ipotesi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'Ici dipendano da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del **modello unico informatico, cosiddetto MUI**.

Il nuovo calendario dell'IMU

Le scadenze da tenere monitorate sono, dunque in materia di IMU le seguenti:

- **31 ottobre 2012:** entro tale data i Comuni possono approvare o modificare, sulla base dei dati aggiornati, il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo (art. 13 comma 12-bis del D.L. n. 201/2011);

- Si noti come la proroga al 31 ottobre della delibera con la quale i Comuni potranno modificare le varie aliquote della nuova IMU, si allinea con il termine di presentazione del bilancio di previsione per l'anno 2012 degli enti locali.
- **30 novembre 2012**: scadenza per la presentazione della dichiarazione IMU 2012 per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 (art. 13 comma 12-ter del D.L. n. 201/2011);
- **10 dicembre 2012**: termine ultimo per il Governo per mettere mano sulle aliquote "base" IMU (4 per mille e 7,6 per mille) in caso di necessità di gettito;
- **17 dicembre 2012**: versamento del saldo IMU 2012.

Il modello non è ancora stato pubblicato

Il **modello della dichiarazione IMU** e le relative istruzioni, **non è ancora stato pubblicato**.

La scadenza della dichiarazione era stata fissata originariamente al 30 settembre 2012 dal c.d. Decreto Legge Semplificazioni fiscali (D.L. 16/2012), ma i modelli definitivi con le istruzioni per la dichiarazione non sono stati pubblicati in tempo.

Il Decreto enti locali, se il testo della bozza sarà confermato nella versione definitiva, offre due mesi di tempo in più, anche se ovviamente istruzioni e modelli sono chiamati a comparire ufficialmente con un congruo anticipo.

E' ancora dubbio se l'obbligo sia da osservarsi da parte di una platea più ampia che comprenda anche i proprietari di **immobili in locazione**, gli immobili d'impresa e i soggetti Ires, oltre a chi detiene tipologie agevolate come gli immobili d'interesse storico e quelli inagibili (chiamati alla dichiarazione solo se perdono l'inagibilità).

Nelle istruzioni alla bozza di modello IMU non dovrebbero comparire gli immobili locati. Infatti la richiesta di dati relativi a tali immobili risulterebbe sovrabbondante e in contrasto con il principio di non fornire dati già in possesso della pubblica amministrazione, atteso che l'Agenzia delle Entrate possiede tutte le registrazioni delle locazioni, con tanto di estremi catastali e i Comuni non dovrebbero avere grosse difficoltà nel reperire quei dati.

Il versamento del saldo può essere effettuato con il bollettino postale

Nella bozza del D.M. che stabilisce le caratteristiche del bollettino per il saldo Imu (da usare in alternativa al modello F24) non ci sono molte novità rispetto al modello utilizzato fino all'anno scorso per l'ICI. Nel vecchio bollettino Ici mancava, tuttavia, la voce "**fabbricati rurali**", categoria monitorata dal Fisco.

Nel **nuovo bollettino vanno riportati dati quali**: il totale del saldo, i dati anagrafici e fiscali del contribuente e quelli relativi alle quattro tipologie immobiliari ammesse: abitazione principale, fabbricati rurali, terreni agricoli, aree fabbricabili e altri fabbricati.

E' **possibile il pagamento anche in via telematica**, tramite il servizio gestito da Poste Italiane.

Con la conferma di avvenuta operazione, il contribuente riceve l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello oppure una comunicazione in formato testo contenente tutti i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione. Queste sono le prove del pagamento e vanno conservate (anche se Poste Italiane conserverà le immagini dei bollettini di versamento).

Poste Italiane verserà tutto l'incasso sulla contabilità speciale n. 1777 «Agenzia delle Entrate - Fondi della riscossione», aperta presso la Banca d'Italia e trasmetteranno alla Struttura di gestione i dati analitici indicati nei bollettini (codice fiscale, codice catastale del Comune, importi e indicazioni specifiche).

Per l'attività di rendicontazione il compenso sarà pari a 20 centesimi al massimo per bollettino. Ma Poste Italiane potrà applicare una **commissione di incasso a carico dei contribuenti**.

Caso particolare: dichiarazione Imu per fabbricati rurali non censiti

L'articolo 13, comma 12-ter del D.L. n. 201/2011 prevede che per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Secondo la Circolare 18 maggio 2012, n. 3/DF, tale disposizione non appare applicabile per i **fabbricati rurali non censiti**, nell'ipotesi in cui la loro dichiarazione nel catasto edilizio urbano avvenga **entro il 30 novembre 2012**.

In tale ipotesi la dichiarazione IMU deve essere presentata entro 90 giorni dalla data del 30 novembre 2012, data che determina l'attribuzione della rendita catastale, quindi il verificarsi di una variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta; il termine ultimo di presentazione è quindi il **28 febbraio 2013**.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍