

Ai Sindaci
Ai Responsabili Ufficio Tributi
Ai Responsabili Ufficio Ragioneria

Bologna 10 gennaio 2014
Prot. 7

Oggetto: Mini Imu in scadenza il 24 gennaio 2014

1. Le fattispecie soggette al pagamento della mini Imu

L'art. 1, comma 5, del decreto legge 30 novembre 2013, n. 133 – “Disposizioni urgenti concernenti l’Imu, l’alienazione di immobili pubblici e la Banca d’Italia” – (G.U. n. 281 del 30.11.2013) - dispone che *«l'eventuale differenza tra l'ammontare dell'imposta municipale propria risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione per ciascuna tipologia di immobile di cui al comma 1 deliberate o confermate dal comune per l'anno 2013 e, **se inferiore**, quello risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione di base previste dalle norme statali per ciascuna tipologia di immobile di cui al medesimo comma 1 è versata dal contribuente, in misura pari al 40 per cento, entro il 16 gennaio 2014»*.

Le fattispecie tenute al pagamento della mini Imu coincidono quindi con le fattispecie per le quali è stata disposta la non debenza della rata di saldo 2013, ovvero:

- a) gli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del DI n. 54/2013, ovvero:
 - (i) le **abitazioni principali** e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - (ii) le unità immobiliari di proprietà delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - (iii) le unità immobiliari regolarmente assegnati dagli **istituti autonomi per le case popolari (IACP)** o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del Dpr n. 616/1977;
- b) gli immobili di cui all'articolo 4, comma 12-*quinquies*, del DI n. 16/2012, ovvero la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;



- c) gli immobili di cui all'articolo 2, comma 5, del DI n. 102/2013, ovvero l'unica abitazione, diversa da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, posseduta, e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente **alle Forze armate e alle Forze di polizia** ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per la quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- d) **i terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del DI n. 201/2011, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- e) **i fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'articolo 13, comma 8, del DI n. 201/2011, ovvero i fabbricati rurali strumentali così come definiti dall'art. 9, comma 3-*bis* del DI n. 557/1993.

Va subito precisato che per quanto attiene ai fabbricati rurali il problema del versamento della mini Imu non si pone, in quanto era comunque precluso al Comune di disporre aumenti di aliquota rispetto a quella base.

All'obbligo di versamento della mini Imu sono tenuti anche gli immobili eventualmente assimilati all'abitazione principale con delibera comunale. Si tratta dell'abitazione posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, dell'abitazione concessa in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado, ed, infine dell'abitazione posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero.

Si, evidenzia, poi, che per tali immobili non spettano risorse compensative. Infatti, fatta eccezione per il caso dell'assimilazione all'abitazione principale dell'abitazione concessa in comodato, per il quale il DI n. 102/2013 ha comunque previsto a favore dei Comuni un contributo massimo di 18,5 milioni di euro, il mancato gettito conseguente alle altre ipotesi di assimilazioni disposte dal Comune è integralmente posto a carico del Comune stesso.

Infine, per completezza, si precisa che i fabbricati "merce" restano estranei al meccanismo della mini-Imu, in quanto l'esclusione dal pagamento del saldo non deriva dal DI n. 133/2013, ma dal DI n. 102/2013, fermo restando che per tali immobili il saldo era comunque dovuto limitatamente al conguaglio dell'imposta dovuta per il primo semestre nel caso di incrementi di aliquota rispetto al 2012.

2. Le modalità di calcolo

L'art.1, comma 5, del DI n. 133/2013, prevede il versamento della mini Imu nel caso in cui il Comune abbia, per tutte le fattispecie escluse dal saldo, o confermato le aliquote 2012 o aumentato le aliquote nel 2013 in misura superiore all'aliquota base. In altri termini se l'aliquota vigente nel 2013 è più alta di quella base i contribuenti saranno tenuti a pagare il 40 per cento dell'imposta che scaturisce dal differenziale di aliquota,



tendendo anche conto delle eventuali variazioni sulle detrazioni. Se il Comune, invece, ha abbassato l'aliquota allo standard, passando ad esempio dall'aliquota del 5 per mille del 2012, a quella del 4 per mille del 2013, i contribuenti non saranno chiamati alla scadenza del 24 gennaio prossimo.

Da un punto di vista operativo il **calcolo va fatto per l'intero anno** e non solo per il secondo semestre. Così, ad esempio, se il Comune ha in vigore nel 2013 un'aliquota per abitazione principale pari al 6 per mille, indipendentemente dal fatto che questa fosse stata già deliberata nel 2012 o sia stata aumentata nel corso del 2013, il contribuente dovrà calcolare quanto dovuto nell'anno con aliquota al 6 e quanto dovuto con aliquota al 4; il 40% di tale differenza è l'importo da versare a gennaio.

Si ipotizzi una abitazione principale con 325 euro di rendita catastale già rivaluta:

Rend. Rivalutata	Base imponibile	Detrazione	Importo risultante con aliquota 4	Importo risultante con aliquota 5	Differenza	40% da versare
325,00	52.000,00	200,00	8,00	60,00	52,00	20,80

Si precisa che la differenza deve essere calcolata non con riferimento all'Imu che sarebbe stata "versata" con l'aliquota di base, ma con riferimento all'importo "*risultante dall'applicazione dell'aliquota e della detrazione per ciascuna tipologia di immobile*". In altri termini, non trattandosi di importo che si sarebbe dovuto "versare", va preso l'importo risultante dal calcolo senza considerare gli importi minimi di versamento, dei quali, invece, occorrerà tenerne conto in sede di versamento del 40%.

Il confronto va operato non solo con riferimento all'aliquota base ma anche alle detrazioni di base. Così, ad esempio, se il Comune ha deliberato un'aliquota al 5 per mille ed ha aumentato la detrazione da 200 a 300 euro, l'importo risultante dall'applicazione del deliberato sarebbe comunque, con i dati dell'esempio in tabella, negativo (-40 euro), per cui la mini Imu non sarà comunque dovuta.

Con riferimento ai terreni agricoli, l'aliquota di base sulla quale operare il confronto è quella del 7,6 per mille. Pertanto, nel caso in cui il Comune abbia disposto, ad esempio, l'applicazione di un'aliquota agevolata del 7 per mille per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e lap iscritti nella previdenza agricola, nulla sarà dovuto, in quanto l'importo dovuto ad aliquota di base non è "inferiore" a quello dovuto ad aliquota deliberata.

Se il Comune ha deliberato invece un incremento di aliquota, portandola ad esempio al 9,6 per mille, occorre calcolare la differenza dell'imposta dovuta per l'intero anno in base al 7,6 ed al 9,6 per mille, considerando anche il sistema di riduzioni dell'imposta previsto dall'art. 13, comma 8-bis del DL n. 201/2011.

Ovviamente per i terreni agricoli tenuti al pagamento del saldo 2013, come i terreni dati in affitto a coltivatori diretti, non v'è alcun obbligo di versare la mini Imu, in quanto questa è dovuta solo per le fattispecie escluse dal saldo.

Alcune fattispecie comunque necessitano di calcoli diversi ed in particolare:



- abitazioni di cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci ivi dimoranti e residenti. Queste sono assimilate all'abitazione principale solo dal 1° luglio 2013; pertanto, per il primo semestre (cioè dal 1° gennaio al 30 giugno) occorrerà calcolare la differenza tra l'imposta dovuta sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune e l'imposta risultante dall'aliquota base del 7,6 per mille, considerando in ogni caso la detrazione di cui al comma 10, art. 13, del DL 201 del 2011; per il secondo semestre la differenza va invece calcolata tra imposta derivante dall'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale e l'imposta calcolata con aliquota base del 4 per mille. La mini-Imu sarà dovuta sul 40% della sommatoria di quanto dovuto per il primo ed il secondo semestre. In ambedue i casi le differenze utili sono quelle che scaturiscono da aliquote comunali più elevate delle omologhe aliquote di base.
- abitazioni appartenenti al personale del comparto sicurezza o date in comodato a parenti ivi dimoranti e residenti. Si tratta di due assimilazioni (la prima obbligatoria e la seconda facoltativa) che decorrono dal 1° luglio 2013. In questi casi la differenza di prelievo sulla quale determinare il 40 per cento dovuto dal possessore va calcolata **solo sul secondo semestre**, considerando come aliquota base il 4 per mille, al pari di un'abitazione principale acquistata dal contribuente il 1° luglio 2013.

3. Termini di versamento

Il termine inizialmente fissato - dall'art. 1, comma 5, del DL 133/2013 - al 16 gennaio è stato differito - dall'art. 1, comma 680, legge n. 147/2013 - al 24 gennaio 2013.

Va precisato che tardivi o parziali versamenti rispetto a questa data sono soggetti all'applicazione delle sanzioni, secondo la disciplina ordinaria, non essendo applicabile alla scadenza della mini-Imu la disposizione recata dall'art. 1, comma 728, della legge 147/2013, la quale dispone che «*non sono applicati sanzioni e interessi nel caso di insufficiente versamento della **seconda rata** dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, **dovuta per l'anno 2013**, qualora la differenza sia versata entro il termine di versamento della prima rata, relativa alla medesima imposta, dovuta per l'anno 2014*».

La norma, a tutt'evidenza si riferisce agli insufficienti versamenti connessi al pagamento del solo saldo 2013, e non può essere estesa ad adempimenti successivi, come quello del versamento della mini Imu. Peraltro, per completezza si evidenzia che l'esimente del comma 728 è applicabile solo all'ipotesi di "insufficiente" versamento, e non anche nel caso di "omesso" versamento.

Per quanto riguarda il versamento occorre tener conto degli importi minimi di versamento deliberati da ciascun comune ai sensi dell'art. 1, comma 168, della legge n. 296/2006, con l'avvertenza che in caso di mancata regolamentazione di un proprio importo minimo si applica automaticamente il minimo fissato dall'art. 25 della legge n. 289/2002, ovvero 12 euro.



Si coglie l'occasione anche per evidenziare che il comma 736 della legge di stabilità riscrive l'importo minimo degli accertamenti comunali, non più vincolati alla soglia di 30 euro. L'articolo 3, comma 10, del DI n. 16/2012 prevede che a decorrere dal 1° luglio 2012 non si procede all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi ai "tributi erariali, regionali e locali", qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30, con riferimento ad ogni periodo d'imposta. Il comma 736 ha espunto dal testo richiamato il termine "locali", precisando anche che tale modifica si applica a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Va comunque evidenziato che l'importo di euro 30 non era un limite invalicabile; l'articolo 3, comma 11, del DI n. 16/2012 prevedeva che l'importo minimo fosse derogabile al ribasso nel caso in cui il credito del Comune derivasse da ripetute violazioni degli obblighi di versamento relativi ad un medesimo tributo.

La legge di stabilità 2014 non si preoccupa di individuare espressamente un nuovo limite all'accertamento, il quale però è comunque desumibile dalla normativa vigente prima dell'entrata in vigore del DI 16, normativa che allora non fu espressamente abrogata. Si tratta dell'articolo 1 del Dpr n. 129/1999 che prevede il limite di lire trentaduemila, corrispondenti ad euro 16,53, per l'accertamento, l'iscrizione a ruolo e la riscossione dei crediti relativi ai tributi locali di ogni specie, comprensivi o costituiti solo da sanzioni amministrative o interessi, con riferimento ad ogni singolo periodo di imposta (in tal senso si veda anche Corte Costituzionale, sentenza 5 giugno 2013, n. 121).

Infine, si precisa che l'obbligo di versamento della mini Imu non può essere annullato da una delibera comunale, in quanto trattandosi di un tributo questo è per definizione indisponibile.

Gianni Melloni
Direttore ANCI Emilia – Romagna