

# Chi non pagherà più l'Imu su case, terreni e fabbricati

CORRADO FUSAI

Con il decreto-legge varato a fine agosto il Governo ha soppresso la prima rata 2013, già sospesa. **Solo un impegno verbale per cancellare anche la seconda dell'anno.**

Come si ricorderà, con un decreto-legge del maggio scorso il governo aveva sospeso la prima rata dell'Imposta municipale sugli immobili dovuta per l'anno 2013 limitatamente alle case di abitazione principale e relative pertinenze (escluse le case di lusso), i terreni agricoli e i fabbricati rurali strumentali. Nello stesso decreto era inoltre stabilito che se entro il 31 agosto il governo non avesse provveduto ad una riforma complessiva della tassazione sul patrimonio immobiliare (riguardante sia l'Imu che la Tares), la prima rata Imu sospesa sarebbe stata ripristinata, con scadenza del versamento entro il 16 settembre. Alla fine il Governo non ha approvato la riforma prevista e tuttavia, nel nuovo decreto-legge varato a fine agosto, la "sospensione" della prima rata dell'Imu 2013, sempre e solo per gli immobili anzidetti, diventa una "soppressione".

Infatti, recita testualmente l'articolo 1 del decreto: «Per l'anno 2013 non è dovuta la prima 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, relativa agli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 21 maggio 2013, n. 54, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2013, n. 85». Quella soppressa, dunque, è solo la prima rata Imu dell'anno 2013 e la soppressione riguarda sempre e solo gli immobili per i quali la rata stessa era stata sospesa. I proprietari delle case di abitazione principale, dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali strumentali, dunque, hanno la certezza di non dover versare nulla, per l'anno 2013, come prima rata. E della seconda rata? Nel decreto non se ne parla: c'è solo un impegno verbale dell'esecutivo a sopprimerla nell'ambito dei provvedimenti collegati

alla prossima legge di stabilità. D'altra parte, il decreto non stabilisce nulla per la generalità dei contribuenti, nemmeno riguardo l'Imu per l'anno 2014. Anche su questo punto abbiamo solo dichiarazioni di esponenti del Governo: a partire dal 2014 dovrebbe essere soppressa e sostituita dalla cosiddetta "Service tax" che, sempre nelle intenzioni verbali, dal prossimo anno dovrebbe sostituire, oltre all'Imu, anche la Tares.

Chi, invece, nel 2014 è sicuro di non dover pagare l'Imu sugli immobili inventurati sono le imprese delle costruzioni, poiché il decreto-legge governativo esenta dall'imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa alla vendita, fintantoché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (per questi immobili, il decreto sopprime anche la seconda rata Imu per l'anno 2013).

In attesa degli interventi normativi che traducano le intenzioni



espresse dal Governo, vediamo nel dettaglio i casi per i quali la prima rata dell'Imu 2013 è stata soppressa o deve invece continuare ad essere versata.

### *Abitazione principale*

Per gli immobili ad uso abitativo il versamento della prima rata dell'Imu per l'anno 2013 è soppresso solo per l'abitazione principale e relative pertinenze.

Da ricordare che le pertinenze sono solo quelle accatastate nelle categorie C2 (magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa), C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e C7 (tettoie). Ai fini dell'Imu il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa.

Il decreto esclude, invece, dalla soppressione, anche se si tratta di abitazione principale, i fabbricati di lusso (sono quelli classificati nelle categorie catastali A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville e A/9-castelli e palazzi di pregi artistici o storici). La soppressione della rata riguarda l'abitazione principale anche se si tratta di un fabbricato rurale (purché non di lusso) adibito ad abitazione principale dell'imprenditore e dei suoi coadiuvanti familiari.

### *Fabbricati rurali strumentali*

Per i fabbricati strumentali che hanno conservato i requisiti di ruralità la prima rata Imu 2013 è stata soppressa. Si tratta di stalle, fienili, magazzini, serre, immobili per ricezione agrituristica, uffici aziendali, ma anche delle



Caselli Nimal

abitazioni utilizzate dai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100, regolarmente assunti.

### *Terreni agricoli*

La soppressione della prima rata Imu 2013 riguarda tutti i terreni agricoli che sarebbero soggetti all'imposta (ad esempio si ricorda che i terreni situati nelle zone montane erano già esentati dall'Imu). Ai fini dell'imposta un terreno è agricolo se adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice civile, anche qualora resti incolto. Inoltre, le aree fabbricabili sono considerate un terreno agricolo qualora siano possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sempre che sugli stessi persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione

del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'area fabbricabile è considerata terreno agricolo anche nell'ipotesi in cui il terreno è posseduto da due soggetti, ma è condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra indicati.

### *Altri immobili*

Per tutti gli immobili soggetti all'Imu diversi da quelli sopra indicati, i contribuenti che hanno già versato la prima rata Imu il 17 giugno scorso dovranno versare anche la seconda entro il 16 dicembre. Oltre alle case di lusso, i casi sono i seguenti:

- pertinenze della prima casa di abitazione che non possono seguire l'immobile principale;
- seconde case tenute a disposizione;
- aree fabbricabili non assimilate ai terreni agricoli;
- opifici e capannoni di imprese industriali e commerciali, classificati nella categoria catastale D. ■