

Sospensione prima rata IMU – D.L. 54/2013

22 Maggio 2013

Sospensione del versamento della prima rata dell'IMU per le abitazioni principali, terreni agricoli e fabbricati rurali, deducibilità dell'IMU dal reddito di impresa e riforma della tassazione immobiliare entro il 31 agosto 2013.

Queste le principali misure fiscali previste dal **Decreto Legge 21 maggio 2013, n. 54** recante «*Interventi urgenti in tema di imposta municipale propria, di rifinanziamento di ammortizzatori sociali in deroga, di proroga in materia di lavoro a tempo determinato presso le pubbliche amministrazioni e di eliminazione degli stipendi dei parlamentari membri del Governo*», pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 117 del 21 maggio 2013 ed in vigore dal 22 maggio 2013.

Disposizioni in materia di IMU

In attesa della riforma della tassazione immobiliare, che dovrà avvenire entro il 31 agosto 2013, l'art. 1, co. 1, del D.L.54/2013 prevede la **sospensione** del **versamento** della **prima rata dell'IMU** (che scade il prossimo 17 giugno), dovuta per il 2013, per:

- le **abitazioni principali**[\[1\]](#) e le relative **pertinenze**[\[2\]](#), con l'esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi);
- le **unità immobiliari** delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** e le **relative pertinenze** dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- i **terreni agricoli** e i **fabbricati rurali**[\[3\]](#).

Tuttavia, la suddetta sospensione è strettamente legata al riordino della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare che, ai sensi dell'art. 2 del D.L.54/2013, dovrà essere effettuata entro il 31 agosto 2013.

Infatti, nel caso in cui la **riforma non** venga **attuata** entro il predetto termine, la **prima rata** dell'IMU, sospesa nei casi sopra descritti, dovrà essere **versata** entro il **16 settembre 2013**.

Diversamente, per **tutte le altre abitazioni** (seconde case, abitazioni concesse in locazione o in comodato) e per le **unità immobiliari** in genere (uffici, negozi, fabbricati strumentali, capannoni, ecc..), nonché per le aree edificabili, il **termine** di **versamento** per la **prima rata dell'IMU** resta il **17 giugno 2013**[\[4\]](#).

Riforma della tassazione sugli immobili

Il D.L. 54/2013 contiene, altresì, la prospettiva di una riforma dell'intera disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, compresa IMU e TARES, da attuarsi nei primi "100 giorni" del Governo, ovvero entro il 31 agosto 2013.

In particolare, il riordino complessivo della fiscalità immobiliare, oltre a riconsiderare la potestà impositiva tra Stato ed Enti locali, avrà ad oggetto l'introduzione di un'importante novità, ossia la deducibilità dell'IMU dal reddito di impresa (IRPEF e IRES), limitatamente agli immobili utilizzati per

attività produttive.

A tal riguardo, vista la genericità del dettato normativo, l'espressione "utilizzati per attività produttive" non dovrebbe essere intesa in senso restrittivo, ma più in generale dovrebbe ricomprendere tutti i fabbricati utilizzati direttamente nell'attività d'impresa, ovvero sia i fabbricati strumentali "per natura"[\[5\]](#), che quelli per "destinazione"[\[6\]](#).

In sostanza, con l'introduzione di questa novità nel nostro ordinamento, sia per gli imprenditori persone fisiche che per le società di capitali e di persone, l'IMU corrisposta sugli immobili di proprietà, utilizzati nell'attività di impresa, diviene costo deducibile ai fini delle imposte sul reddito (IRPEF/IRES).

Tale principio viene accolto con particolare favore dall'ANCE che, nelle competenti sedi, aveva già avanzato soluzioni di questo tipo per cercare di arginare gli effetti negativi che l'IMU produce sulle imprese di costruzioni, già stremate dalla forte crisi che ha colpito l'intero settore.

A tal riguardo, si osserva che, la deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi rappresenta un effettivo vantaggio solo per le imprese che, alla fine del periodo d'imposta, presentano risultati positivi e che, quindi, dovranno versare meno al momento del pagamento delle imposte sui redditi.

Diversamente, le imprese in perdita, che nel settore sono sempre più numerose a causa della crisi, non avranno diritto nell'immediato alla deduzione dell'IMU che va ad aumentare le perdite d'esercizio.

Sul punto, si evidenzia che al momento, la previsione dell'art. 1 del D.L. 54/2013 è una mera petizione di principio, ancora ben lontana da un riscontro operativo e da un'applicazione pratica della nuova disciplina. Resta, poi, in tal ambito, la necessità di prevedere la deducibilità dell'IMU anche ai fini IRAP.

Si evidenzia, infine, che anche quando tale principio sarà pienamente operativo, la deducibilità dell'IMU dalle imposte sul reddito di impresa, non potrà applicarsi al "*magazzino*" (immobili rimanenza) delle imprese edili.

Tali beni, infatti, vengono considerati "immobili merce" e, dunque, non rientrano nella categoria degli immobili strumentali, condizione essenziale affinché la nuova disciplina possa essere applicata.

In sede di conversione in legge del provvedimento, l'ANCE non mancherà di intervenire, ancora una volta, per ribadire la necessità di escludere dall'IMU tali immobili.

Si ricorda che, su tale questione, l'ANCE ha deciso di ricorrere a procedimenti giurisdizionali per far valere l'illegittimità costituzionale di tale prelievo.

In particolare, l'Associazione ha deciso di ricorrere all'azione legale per tentare di eliminare una delle più gravi distorsioni dell'imposta municipale che, nel settore edile, va a colpire anche la "*produzione*" e non solo i beni patrimoniali delle imprese.

Quello riservato all'edilizia, che paga una tassa anche sui beni in magazzino, costituisce un *unicum* in tutto il panorama industriale italiano, in violazione, a parere dell'ANCE, dei principi costituzionali di uguaglianza, ragionevolezza e capacità contributiva (artt.3 e 53 Cost.).

[1] L'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 convertito, con modificazioni nella legge 214/2011, stabilisce che per "abitazione principale" si intende l'unità, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

A tal riguardo, si ricorda che, per l'abitazione principale e le relative pertinenze, l'aliquota IMU standard è pari allo 0,4% (con possibilità per i Comuni di aumentarla o ridurla dello 0,2%). Inoltre, per i possessori della "prima casa" è riconosciuta una detrazione sull'imposta dovuta di 200 euro, con eventuale maggiorazione di tale detrazione di 50 euro per ogni figlio, di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede in tale abitazione, fino ad un massimo di 600 euro complessivi.

[2] In tal ambito, l'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 prevede che, ai fini IMU, per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito, nonché cantine e soffitte se non unite all'abitazione), C/6 (rimesse, autorimesse) e C/7 (tettoie), nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione principale.

[3] Ai sensi dell'art. 13, commi 4, 5 e 8, del D.L. 201/2011.

[4] In quanto il 16 giugno 2013 cade di domenica.

[5] Cfr. art. 43, comma 2, del D.P.R. 917/1986 - TUIR, ossia quelli che *"per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni"*, individuati nelle categorie catastali: A/10, Gruppo B, C, D, E.

[6] Ovvero tutti quegli immobili, diversi da quelli strumentali per natura, che l'imprenditore riserva all'utilizzo esclusivo nell'esercizio dell'attività d'impresa.