

PRIME NOTE APPLICATIVE SULLA MINI IMU

Di seguito si forniscono alcuni primi chiarimenti in merito all'ambito di applicazione ed al calcolo della c.d. "MINI IMU", alla luce della Circolare Anci Emilia Romagna del 10/01/2014, e fatte salve eventuali possibili modifiche e chiarimenti che potrebbero essere apportate in sede di conversione in Legge del D.L. n. 133 del 30/11/2013.

1. 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 l'esenzione 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:

- ❑ le **abitazioni principali** e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ❑ le unità immobiliari di proprietà delle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ❑ 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, ed, infine dell'abitazione posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero.

2. MODALITA' 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.

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 e possesso al 100%:

Rendita 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

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.

3. TERMINI DI VERSAMENTO

Il termine per il versamento della "mini IMU" è fissato dall'art. 1, comma 680, legge n. 147/2013 (c.d. legge di stabilità 2014) al 24 gennaio 2013.

Per quanto riguarda l'importo minimo di versamento si ricorda che il comune di Guastalla ha previsto che non sono dovuti versamenti **per somme inferiori ad € 12,00** (at. 22 bis del Regolamento generale delle entrate tributarie). **L'importo va comunque riferito all'imposta dovuta annualmente su tutti gli immobili posseduti dal contribuente.**