

Decreto IMU 2013: l'analisi del testo di legge

Approvato il decreto legge sull'IMU e la CIG, ecco le categorie catastali esentate

[L'articolo 1 del decreto legge approvato dal Consiglio dei ministri](#) ha determinato la sospensione del pagamento dell'acconto **IMU**, il cui saldo era previsto per il 17 giugno, per gli **immobili impiegati come abitazione principale e rispettive pertinenze**.

Sono invece esclusi da questo provvedimento i fabbricati che rientrano nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**, ossia gli immobili di lusso come ville e castelli.

Sospensione, invece, di cui godranno anche le unità immobiliari di cui sono proprietarie le cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite a prima casa dei soci assegnatari, nonché a quelli assegnati da **IACP, A TER** o da altri enti di edilizia residenziale pubblica.

Non dovranno versare l'acconto anche i titolari di fabbricati rurali e terreni agricoli, nell'attesa di una **riforma complessiva dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare** che dovrebbe essere varata nei prossimi mesi.

In realtà quanto è scritto nel decreto era **già in vigore fra il 2008 e il 2011**, quando l'**IMU** si chiamava **ICI**, e i titolari dell'abitazione principale erano esentati dal pagamento della tassa su di essa, mentre già allora non godevano di questa esenzione le unità immobiliari di pregio, ossia quelle incluse nelle categorie catastali **A1, A8 e A9**, cioè ville, castelli e immobili di lusso.

Al fine di essere più chiari, a livello giuridico, **per abitazione principale si ritiene il fabbricato, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore vive abitualmente e risiede anagraficamente**.

Bisogna stimare **pertinenze dell'abitazione principale** solamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle già citate categorie catastali, anche se iscritte in catasto insieme all'immobile adibito ad abitazione.

Al momento **la legge stabilisce per queste unità immobiliari l'applicazione di una aliquota ridotta del 4 per mille** che i **comuni** hanno la facoltà di **aumentare o diminuire** fino ad un massimo di **2 punti percentuali**, e una **detrazione di 200 euro**, che può essere incrementata di 50 euro per ciascun figlio che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nella casa, fino ad un massimo di 400 euro, al netto della detrazione ordinaria.

Il contribuente, tuttavia, può **beneficiare delle agevolazioni "prima casa" per un solo immobile**, anche se utilizzi in realtà più unità immobiliari distintamente iscritte in catasto, a meno che non abbia provveduto al loro accatastamento unitario.

Lo ha spiegato il **dipartimento delle finanze del ministero dell'economia con la circolare 3/2012**.

Rispetto a quanto prevedeva l'**ICI**, la definizione di abitazione principale presenta dei profili di novità; **l'articolo 13, comma 2, del DL 201/2011** stabilisce che per abitazione principale si ritiene l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare vivono abitualmente e risiedono anagraficamente.

Ciò che emerge principalmente dalla lettura della norma è che **l'abitazione principale**, per il dipartimento, **deve essere formata da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto** indipendentemente dalla circostanza che sia impiegata come abitazione principale più di una unità immobiliare. **Dunque le singole unità vanno assoggettate separatamente a imposizione**, ciascuna per la propria rendita, sarà il contribuente a decidere quale destinare ad abitazione principale.

Tuttavia **l'interpretazione ministeriale non può essere condivisa**, dal momento che richiama nella circolare il principio affermato per la prima volta dalla **Cassazione, sentenza 25902/2008**, per l'ICI, poi ripetuto con altre pronunce, ma lo considera superato dalla nuova disposizione, secondo la quale il beneficio fiscale è circoscritto a una sola unità immobiliare, mentre le altre, ancorché impiegate in realtà come abitazione principale, non possono beneficiare del trattamento agevolato.

Invece, anche per **l'IMU** il contribuente dovrebbe fruire dei benefici fiscali, qualora utilizzi contemporaneamente diversi fabbricati come abitazione principale, visto che **l'articolo 13** prevede che si tratti di un'unica unità immobiliare *"iscritta o iscrivibile"* come in catasto.

E' necessario dare un senso alla formulazione letterale della norma che fa riferimento ai diversi immobili che sono potenzialmente *"iscrivibili"* come **un'unica unità immobiliare**.

In queste circostanze, quindi, è sufficiente che ci siano due requisiti; uno **soggettivo e l'altro oggettivo**, nella fattispecie, **le diverse unità immobiliari devono essere possedute dal medesimo titolare, o dai medesimi titolari**, e **devono essere contigue**, e l'Agenzia del territorio dovrebbe certificare l'iscrivibilità come unità immobiliare.

DECRETO-LEGGE RECANTE "INTERVENTI URGENTI IN TEMA DI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA, DI AMMORTIZZATORI SOCIALI IN DEROGA, DI PROROGA IN MATERIA DI LAVORO A TEMPO DETERMINATO PRESSO LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E DI RIDUZIONE DEI COSTI DELLA POLITICA"

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

VISTI gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

CONSIDERATA la straordinaria necessità ed urgenza di provvedere in materia di pagamento 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, conseguente alla contingente situazione economico-finanziaria del Paese;

CONSIDERATE le particolari ragioni di urgenza, connesse alla contingente situazione economico-finanziaria ed occupazionale del Paese, che impongono l'adozione di misure di sostegno al lavoro e di potenziamento degli ammortizzatori sociali per far fronte alla perdurante situazione di crisi dei settori produttivi;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del.....;

SUITA PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei Ministri, del Ministro dell'Interno, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro del lavoro e delle politiche sociali;

Emana

il seguente decreto legge:

Art. 1

(Disposizioni in materia di imposta municipale propria)

1. Nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, ivi compresa la disciplina del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, volta, in particolare, a riconsiderare l'articolazione della potestà impositiva a livello statale e locale e la deducibilità ai fini della determinazione del reddito di impresa dell'imposta municipale propria relativa agli immobili utilizzati per attività produttive, per l'anno 2013 il versamento della 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, è sospeso per le seguenti categorie di immobili:

- a) abitazione principale e relative pertinenze, esclusi fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, abitate ad

¹ A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villeggiatura) e A/9 (castelli, palazzi di dimora per i ceti alti, o storici).