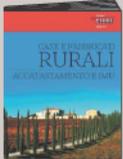




La Guida confronta Ici e Imu e analizza gli aspetti operativi della tassazione immobiliare. Prezzo 32 euro. Disponibile in libreria o su Shopping24 anche in pdf.



Guida multimediale dedicata ai fabbricati rurali, con quesiti, video e commenti. Prezzo 7 euro. Disponibile sul sito o su Shopping24.



Dall'aliquota ai rimborsi e ai consigli sul contenzioso nella guida operativa. Prezzo 29 euro. Disponibile in libreria o su Shopping24 anche in pdf.



Si parla di Imu oggi su Radio 24 alle 12.15 con Salvadano. Durante la trasmissione, condotta da Debora Rosciani, gli ascoltatori possono intervenire chiamando il numero 800.240024.

# Imu: gli altri immobili

→ Il prelievo sui fabbricati non abitativi

L'AGRICOLTURA

pag. 6

LE IMPRESE

pag. 7

LE ONLUS

pag. 8

## Negozi, uffici e terreni: così si paga l'imposta

L'acconto è l'ultimo atto con l'aliquota base. Poi entreranno in gioco le scelte comunali

Cristiano Dell'Oste

Per quanto pesante, l'acconto dell'Imu sarà probabilmente più leggero del saldo. È con questa amara sensazione che i proprietari di fabbricati produttivi si avviciano al primo versamento della nuova imposta municipale. Per rendersene conto basta guardare l'orientamento dei Comuni che hanno già deliberato sull'Imu: la cronaca di queste ultime settimane dimostra che, per tenere ferma allo 0,4% l'aliquota sull'abitazione principale, spesso gli amministratori locali scelgono di aumentare il prelievo sulla categoria «altri fabbricati», in cui rientrano anche negozi, uffici, capannoni e aree fabbricabili. E siccome l'acconto si pagherà con l'aliquota base nazionale dello 0,76%, sarà soprattutto al momento del saldo che si sentirà il riflesso delle decisioni locali.

Il campione non è ancora rappresentativo, ma i primi 28 capoluoghi di provincia ad aver fissato le regole sui fabbricati produttivi si attestano allo 0,87% di aliquota media (si veda il monitoraggio sul Sole 24 Ore del 28 maggio scorso).  
**Sconti: pochi e selettivi**  
I primi allarmi sul caro-Imu per gli immobili delle imprese risalgono all'inizio del 2011, quando il decreto sul fisco municipale era soltanto una bozza ed il debutto dell'imposta era ancora fissato per il gennaio 2014. Un anno e mezzo fa, la preoccupazione era che l'aliquota base dell'Imu allo 0,76% potesse comportare un aumento secco rispetto alle 0,64% di media dell'Ici. Ma la realtà si è rivelata molto peggiore delle aspettative. Perché l'anticipo dell'Imu è stato accompagnato dall'aumento dei coefficienti di rivalutazione, saliti del 20% per gli immobili del gruppo cata-

stale D (capannoni e simili) e del 60% per gli altri (tra cui uffici e negozi). E perché le scelte dei Comuni spesso porteranno l'aliquota ben al di sopra dello 0,76% di partenza.  
Ad esempio, un piccolo capannone con un valore catastale di 200mila euro, passerà quest'anno da un esborso Ici di 1.200 euro a un'Imu di 182 euro, ipotizzando l'aliquota allo 0,76 per cento. Ma se il Comune dovesse portare il prelievo all'1,06%, il conto arriverebbe a 2.544 euro. E siccome l'acconto va pagato secondo l'aliquota ordinaria, il proprietario di quel capannone si troverebbe a pagare poco più di 900 euro al primo

18 giugno

La scadenza è la data entro la quale va versato l'acconto dell'Imu

step e oltre 1.600 al secondo. Oltre ad alzare il livello medio della tassazione, l'arrivo della nuova imposta rischia di far sparire anche tutta una serie di piccole agevolazioni locali previste al tempo dell'Ici. Come l'aliquota dello 0,46% introdotta a Roma per i negozi gestiti direttamente dal proprietario. O come lo 0,2% concesso a Genova per i primi tre anni a chi avvia una nuova impresa in laboratorio (categoria C/3) o in fabbrica industriale (D/1 o D/7). O come gli sconti dettati in molte città per i cosiddetti "beni merce", cioè i fabbricati realizzati dalle imprese di costruzione e rimasti invenduti.

Con l'Imu gli sconti non sono vietati, anzi. L'articolo 13 del D/201/2011 consente di ridurre fino allo 0,4% l'aliquota sugli im-

mobili relativi a imprese commerciali e sui beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, oltre che su quelli affittati e su quelli posseduti dai soggetti passivi Ires (Srl e Spa). Il problema, se mai, è la difficoltà per i Comuni di far quadrare i bilanci, che rende molto complicato prevedere (o mantenere) gli sconti. Prova ne sia il fatto che le riduzioni, dove ci sono, vengono ben delimitate: ad esempio, Pavia tassa allo 0,46% i fabbricati usati da chi ha avviato una nuova azienda nel 2011, mentre Ferrara applica lo 0,4% sugli immobili destinati ad attività produttive di nuova costruzione o rilevate da procedure fallimentari.

**Il nodo dei rurali strumentali**  
L'agricoltura merita un discorso a parte. Dopo il pressing delle sigle di categoria, la legge di conversione del decreto fiscale (La 44/2012) ha leggermente allievato il carico tributario. Ma in questo caso una delle questioni centrali sarà individuare i fabbricati rurali strumentali, che sono tassati con l'aliquota dello 0,2 per cento. Aliquota che - oltretutto - può essere ridotta allo 0,1% dai Comuni. Gli uffici tributari di alcuni enti locali potrebbero scegliere una lettura restrittiva, considerando come strumentali solo gli immobili accatastrati nella categoria D/20, mentre il ministero dell'Economia, con la circolare 3/DF, e l'agenzia del Territorio, hanno già fatto sapere che l'inquadramento catastale è ormai passato in secondo piano. Il punto è delicato, e potrebbe generare un pericoloso contenzioso. Così come è delicata l'individuazione dei terreni collinari e montani esenti dall'Imu: per ora vale la vecchia circolare o del 1993, ma un decreto, prima o poi, dovrà definire un nuovo elenco.

© IPROFONDIREGISTRA

### Caso per caso

#### FABBRICATI NON ABITATIVI

Gli altri fabbricati - diversi dalle case, dai fabbricati rurali strumentali e dai fabbricati in categoria D non censiti - pagano l'Imu con l'aliquota base dello 0,76% applicata al valore catastale. Il moltiplicatore con cui calcolare il valore catastale varia a seconda della categoria catastale del fabbricato. I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino a un minimo dello 0,4% (immobili locati o d'impresa) o alzarla fino all'1,06 per cento



#### ACCONTO

50%

dell'Imu annua calcolata con aliquota base

#### CODICE TRIBUTO

3918

quota comunale, pari al 50% dell'acconto

3919

quota statale, pari al 50% dell'acconto

#### IMMOBILI PRODUTTIVI SENZA RENDITA

I fabbricati in categoria D (capannoni e altri immobili produttivi), non censiti al catasto e appartenenti a imprese, pagano l'Imu secondo l'aliquota base dello 0,76% applicata al valore iscritto in bilancio, rivalutato con gli indici ministeriali. Anche in questo caso, i Comuni possono ridurre l'aliquota base fino a un minimo dello 0,4 per cento (immobili locati o d'impresa) o alzarla fino all'1,06 per cento



#### ACCONTO

50%

dell'Imu annua calcolata con aliquota base

#### CODICE TRIBUTO

3918

quota comunale, pari al 50% dell'acconto

3919

quota statale, pari al 50% dell'acconto

#### FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Stalle, fienili, portici e altri fabbricati rurali strumentali pagano l'Imu con l'aliquota base dello 0,2% (che può essere ridotta allo 0,1% dai Comuni). Sono esenti i fabbricati rurali strumentali situati nei Comuni montani o parzialmente montani così come classificati dall'Istat nell'elenco dei Comuni italiani. Secondo l'interpretazione del ministero, possono essere «strumentali» anche i rurali in categorie diverse dalla D/10



#### ACCONTO

30%

dell'Imu annua calcolata con aliquota 0,2 per cento. Nessun acconto per i fabbricati rurali ancora iscritti tra i terreni: vanno accatastrati entro il 30 novembre tra i fabbricati e pagano tutta l'Imu a saldo

#### CODICE TRIBUTO

3913

in questo caso non c'è quota statale

#### TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli - compresi gli incolti - pagano l'Imu con l'aliquota base dello 0,76 per cento, applicata su un valore catastale ottenuto moltiplicando per 135 il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento. Per i coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli professionali e le società agricole il coefficiente è ridotto a 110 e sono previste franchigie decrescenti fino a un valore di 32mila euro. Sono esenti i terreni montani e collinari nei Comuni elencati dalla circolare 9/1993



#### ACCONTO

50%

dell'Imu annua calcolata con aliquota base

#### CODICE TRIBUTO

3914

quota comunale, pari al 50% dell'acconto

3915

quota statale, pari al 50% dell'acconto

#### AREE FABBRICABILI

Le aree edificabili, così come indicate dallo strumento urbanistico generale adottato dai Comuni, pagano l'Imu con l'aliquota base dello 0,76 per cento: la base imponibile cui applicare il tributo è data dal valore venale in comune commerciale il 1° gennaio di ogni annualità, tenendo conto dei parametri di valutazione stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del Dlgs 504/92



#### ACCONTO

50%

dell'Imu annua calcolata con aliquota base

#### CODICE TRIBUTO

3916

quota comunale, pari al 50% dell'acconto

3917

quota statale, pari al 50% dell'acconto

Il dossier. Su internet il programma che visualizza le rate e aiuta a compilare il modello di versamento

## Calcolatore e F24 sul sito

Il programma per calcolare in modo automatico l'imposta da versare e quello per scoprire la rendita catastale. L'esempio pratico di come si compila il modello F24. Sono solo tre dei tanti contenuti aggiuntivi che i lettori possono trovare nel Dossier online disponibile in forma gratuita su internet all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/Imu](http://www.ilssole24ore.com/Imu).  
Con il calcolatore ad esempio, inserendo la propria rendita catastale e la situazione dell'immobile (abitazione principale, pertinenze eccetera) e impostando anche il numero di rate predefinite si ottiene l'im-

porto da versare in ogni singolo rateo. Il passaggio successivo è la compilazione del modello F24 per pagare l'Imu. Anche in questo caso è prevista una procedura guidata con i chiarimenti sui vari campi da compilare.  
In più, all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/guidaimu](http://www.ilssole24ore.com/guidaimu) è possibile scaricare il pdf della Guida pratica «La tua Imu: tutte le risposte», oltre al pdf di questo inserto dedicato agli immobili diversi dall'abitazione.  
Nel dossier gratuito sono anche rintracciabili tutte le scelte dei Comuni sulle aliquote già stabilite. Un capitolo a parte è riservato al calcolo dell'Imu

per i fabbricati rurali e i terreni, con un riepilogo anche delle regole per l'accatastramento. Sempre all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/Imu](http://www.ilssole24ore.com/Imu), i lettori possono trovare anche il riepilogo di tutti gli articoli usciti sul quotidiano nella rubrica «Sos Imu», con i commenti degli esperti e il poster da Imu che in un solo colpo d'occhio riassume le procedure e le aliquote per le case, i capannoni, le abitazioni popolari, i negozi e i terreni. Completa il dossier la raccolta della normativa e delle istruzioni ministeriali sull'Imu.

[www.ilssole24ore.com/guidaimu](http://www.ilssole24ore.com/guidaimu)



Nel dossier, disponibile in forma gratuita, sul nostro sito tutti gli approfondimenti degli esperti sulla rubrica Sos Imu, le norme e le istruzioni ministeriali e l'elenco delle aliquote dei Comuni. In più i programmi per calcolare le rate e la guida ragionata alla compilazione del modello F24.

**IN EDICOLA**

**TUTTO IN REGOLA!**

Dal Sole 24 ORE la guida per affrontare correttamente i nuovi adempimenti

**PROVERE APPROVATO**

**GUIDA al DURC**

Novità: Misure di Inasprimento degli Oneri

**IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 7,90 IN PIÙ\***

GRUPPO 24 ORE

L'AGRICOLTURA

LE IMPRESE

LE ONLUS

Le regole per il terzo settore

I passaggi per l'esonero

Immobili destinati ad attività senza fini di lucro: le regole dell'imposta municipale

LE ATTIVITÀ

Il decreto sull'Ici, così modificato dal D11/2012, considera esenti dall'Ici - e ora dall'Imu - gli immobili in cui si svolgono attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative, culturali, ricreative e sportive, nonché le attività di religione o di culto...

LE MODALITÀ

Per ottenere l'esenzione dall'Imu, nel 2012, è necessario che gli immobili siano destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività non profit (religiose, assistenziali, didattiche, ricreative, sportive eccetera) e con modalità esclusivamente non commerciali.

LA NOVITÀ 2013

Dal 2013 sarà possibile applicare l'esenzione parziale dell'Imu in presenza di immobili utilizzati in parte per attività commerciali e in parte per le attività indicate dalla lettera I) dell'articolo 7 del Digs 504/1992 (ricreative, sportive di culto eccetera), scorporando in due il fabbricato...

Stretta alle esenzioni dei non profit

Per il 2012 l'attività svolta deve essere «esclusivamente» non commerciale

Luigi Lovicchio

Il trattamento Imu degli immobili degli enti non commerciali è ancora lontano da un assetto definitivo. Malgrado l'intervento, che si sperava chiarificatore, di cui all'articolo 9-bis, D1/2012, adottato allo scopo di prevenire una procedura di infrazione in ambito comunitario, la questione non sembra aver trovato una soluzione completa.

sull'aliquota applicabile a favore dei proprietari che affittano immobili ai soggetti non profit, ma questo è ovviamente un altro discorso. Secondo il costante orientamento della Corte di cassazione (sentenza 4645/2004), formatosi prima delle modifiche apportate dal D1 248/2005, l'esenzione richiede un duplice requisito, uno di natura soggettiva, l'altro di natura oggettiva.

to, non avente natura commerciale. A tale scopo, la Suprema corte ha sempre avuto modo di precisare che sono di ostacolo all'esenzione le attività da quali l'ente ricava redditi, interessi non necessari, ma come preventi ricevuti in corrispettivo delle prestazioni svolte.

l'apertura di una procedura comunitaria di infrazione per violazione del divieto di aiuti di Stato alle imprese. Per prevenire l'esito di tale procedura, il legislatore è corso ai ripari abrogando il suddetto comma 2-bis e modificando l'articolo 7, lettera I), del Digs 504/1992. Per effetto di tale modifica, l'esenzione dall'Imu è ora subordinata alla condizione che le attività si svolgano con modalità non commerciali.

svolta sia esclusivamente esercitata in modo non commerciale. Il punto è che non è del chiaro cosa si intenda con questa espressione. Sembra che l'accordo si stia spostando dalla natura dell'attività alle forme attraverso le quali questa si esplica, ma non è difficile prevedere contrasti tra i Comuni e i proprietari, soprattutto nei casi limite.

Al fine dell'Ici, trovano applicazione le esenzioni Ici di tipo previsto dall'articolo 7, Digs 504/1992. Tra queste, c'è quella riferita agli enti non commerciali, di cui alla lettera I) dello stesso articolo. In proposito, va in primo luogo ricordato che - secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di vertice - il presupposto per l'applicazione dell'esenzione è che il soggetto utilizzatore coincida con il proprietario dell'immobile (Corte costituzionale, ordinanza 429/2006). Ne deriva che l'Imu è regolarmente dovuta in tutti i casi in cui l'ente non commerciale utilizza l'immobile in forza di un contratto di locazione o di comodato.

Secondo il costante orientamento della Corte di cassazione (sentenza 4645/2004), formatosi prima delle modifiche apportate dal D1 248/2005, l'esenzione richiede un duplice requisito, uno di natura soggettiva, l'altro di natura oggettiva. Il primo consiste nell'esigenza che il soggetto utilizzatore-possessore abbia la qualifica di ente non commerciale. Secondo il costante orientamento della Corte di cassazione (sentenza 4645/2004), formatosi prima delle modifiche apportate dal D1 248/2005, l'esenzione richiede un duplice requisito, uno di natura soggettiva, l'altro di natura oggettiva.

Per superare questa orientamento di Cassazione, si è tentato di intervenire con l'articolo 7, comma 2-bis del D1 248/2005, condizionando l'esenzione alla circostanza che l'attività non avesse «esclusivamente natura commerciale». È sorto quindi il dubbio che attività parzialmente commerciali potessero beneficiare dell'esenzione, generando così una potenziale distorsione del mercato concorrenziale. Da qui,

A partire dal 2013, inoltre, sarà consentito applicare l'esenzione parziale dell'Imu in presenza di immobili utilizzati promiscuamente per attività commerciali e istituzionali. In tale eventualità, è infatti previsto che il fabbricato debba essere scorporato in due unità, attraverso la procedura Docfa, se è possibile suddividere catastalmente l'immobile, o attraverso la presentazione di una apposita istanza all'Imu, sulla base delle istruzioni che saranno fornite dal ministero delle Finanze. La parte commerciale sarà soggetta a Imu, mentre quella istituzionale ne sarà esente.

Lo sfondo è costituito dalla necessità di evitare distorsioni nel mercato concorrenziale. In presenza quindi di prestazioni comparabili a quelle eseguite da un operatore economico, dietro pagamento di corrispettivi, l'esenzione è inapplicabile. È il caso ad esempio delle scuole materne, delle attività turistico-ricettive o delle case per anziani in cui è previsto il pagamento di rette. Al contrario, sarebbe esente una casa per anziani non autosufficienti che incassa rette puramente simboliche e funziona grazie ai contributi di un ente pubblico, o un oratorio che non incassa alcun tipo di somma dalle famiglie dei ragazzi e in cui si svolgono attività ricreative e religiose.

DOMANDE E RISPOSTE

a cura di Giuseppe Debenedetto

1 L'utilizzo «misto»

Come bisogna applicare l'Imu per il 2012 nel caso di un ente ecclesiastico che ha un immobile a «utilizzo misto», cioè con una porzione adibita a convento (quindi esente) e una porzione utilizzata per attività ricettiva (casa di accoglienza)?

disposizione prevede l'accatastamento della porzione commerciale, se dotata di autonomia funzionale e reddituale. Se l'accatastamento non è possibile, si dovrà presentare una dichiarazione secondo le modalità stabilite per decreto (non ancora adottato). In entrambi i casi la decenza è prevista per il 1° gennaio 2013, quindi per quest'anno è applicabile l'orientamento giurisprudenziale - formatosi sull'articolo 7, lettera I) del Digs 504/192 - che impone la designazione "integrata" dell'immobile all'attività agevolata ai fini del riconoscimento dell'esenzione: per il 2012 l'utilizzo misto non consente l'esonero, neppure per la sola parte non commerciale.

2 L'attività ricettiva

Nel caso di un ente ecclesiastico che svolga attività ricettiva (casa di accoglienza), quali condizioni danno diritto all'esenzione?

solidarietà sociale sottese alla norma di esenzione (attività ricettiva rivolta a particolari categorie di soggetti) in materia di assistenza, sussistono gli elementi tipici dell'economia di mercato (rette non particolarmente basse). In quest'ultimo caso si potrebbe avere un utilizzo "promiscuo", per il quale quest'anno non è possibile ottenere l'esenzione (si veda la risposta precedente).

3 Gli enti assistenziali

Gli immobili di proprietà di una Ispab (Istituzione di pubblica assistenza e beneficenza) di categoria B/1 - destinati esclusivamente allo svolgimento di attività socio-assistenziale residenziale e familiare a favore di anziani non

autosufficienti in regime di accreditamento regionale e di convenzionamento - sono soggetti all'Imu? L'ipab, essendo un ente non commerciale e svolgendo una delle attività contenute nell'elencazione dell'articolo 7, comma 1, lettera I) del Digs 504/1992, espressamente richiamato anche dalla disciplina Imu, è esente, a condizione che l'attività non sia svolta in forma commerciale.

FIDIA

Approvato il Rendiconto finale di liquidazione chiuso al 31 maggio 2012 del Fondo FRIDENTA e l'operazione di rimborso pro-quota per euro 2.693.521, con data pagamento 14 giugno 2012, con rilascio della lettera di certificazione di parte della società di revisione.

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

Direzione Generale per l'Analisi amministrativa e per l'Analisi statistica del patrimonio. Servizio Assistenza ai cittadini di beni, servizi e lavoro.

ROMA CAPITALE

Reparto di competenza per la liquidazione delle perizie. Servizio Assistenza ai cittadini di beni, servizi e lavoro.

I.V.G. di MONZA S.r.l.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE. Tel. 039-2842927. www.ivgmonza.it. Fall-to 94/11 - NAVIT S.r.l. in Liquid. Giudice: Dr. S. Gianl - Curatori: D.ssa M.C. Abbati - Rag. M. Colombo.

BASE D'ASTA: € 327.864,00 (Oltre ad imposta)

In caso di vendita dell'azienda, si procederà alle ore 11,00 alla vendita mediata tra offerenti dei soli impianti e macchinari, arredi e attrezzature, automezzi.

BASE D'ASTA: € 165.557,00 (Oltre ad IVA del 21%)

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO ENTRO IL 20 GIUGNO 2012 ALLE ORE 12,00. PRESSO LA SEDE I.V.G.

COMPRESA DI BAVIERA

Servizio Stadio e Visibilità. Estratto del bando di gara per l'aggiudicazione della concessione onerosa ad oggetto l'installazione del Servizio globale di gestione degli impianti di illuminazione.

LA TUA NUOVA HOME PAGE

www.lesole24ore.com/casa24

GLI ALTRI CASI

1) BENI CULTURALI

Prelievo in salita rispetto all'Ici

Illegge 413/1991, che stabiliva un'identica agevolazione sulla base imponibile «in ogni caso», quindi anche ai fini Irpef e Ires (si veda Cassazione, sentenza 2177/2005), benché di dubbia applicazione per l'imposta di registro (Cassazione, sentenza 2008/2009). Il comma era stato oggetto di numerose circolari, per stabilire se fosse applicabile anche per gli immobili vincolati (locati, per i quali non si sarebbe dovuto quindi tener conto del canone, benché solo del reddito catastale ridotto). Una tesi sostenuta da ultimo dalla Cassazione (sentenza 14149/2009), ma rigettata. Limitatamente agli immobili oggetto dell'attività d'impresa, dalla Cassazione stessa (sentenza 26543/2009 e 7542/2011). Con l'abrogazione del comma, il dibattito perde di senso, per stabilire se le proteste dei proprietari, secondo cui le nuove norme danneggiano la conservazione dei beni culturali, riducendo le risorse per il restauro, siano o no manutenzione.

2) CONDOMINIO

Parti comuni, conto all'amministratore

condomini che l'Imu sulle parti comuni sarà pagata - come l'Ici - ai professionisti che gestisce lo stabile. In mancanza, è bene che siano i condomini stessi a contattare l'amministratore perché se ne faccia carico. Il pagamento individuale non è vietato, ma è sicuramente meno pratico. Resta il problema che la disciplina Imu non ha richiamato l'articolo 9 della legge 388/2000, che imponeva all'amministratore del condominio di versare l'Ici per gli immobili con diritti di godimento a tempo parziale anche per l'anno, mentre per le fattispecie impostive sorte a partire dal 1° gennaio 2012 è previsto un prossimo decreto ministeriale disciplinare in modo analogo. Il Mrf ha inoltre chiarito che il versamento dell'Imu può essere effettuato dall'amministratore a nome del condominio stesso, trattandosi di una linea dettata dalla prassi amministrativa per l'Ici che può essere confermata anche per semplificazione. A livello operativo, è opportuno che gli amministratori avvino i

3) ACCATASTAMENTO «SCORRETTO»

Rendita da aggiornare prima del conteggio

rendita così determinata. Se ad esempio un contribuente ha l'abitazione principale in un immobile in categoria A/10 (ufficio), egli dovrà prima far annotare all'ufficio del Territorio la corretta rendita catastale e solo dopo calcolare l'Imu. La situazione cambia se il mancato aggiornamento catastale dipende da ritardi del Territorio. In questo caso, sarà possibile appicare la rendita in atti o, se più conveniente, quella riferita a valori attribuiti similari. Una volta attribuita la rendita corretta, il Comune dovrà effettuare i conguagli per il progresso, ma senza sanzioni.

L'AGRICOLTURA

LE IMPRESE

LE ONLUS

### I fabbricati produttivi

# Sconti comunali selettivi per le aziende

## Possibile ridurre il prelievo fino allo 0,4% sui beni strumentali anche per singole categorie catastali

Giuseppe Debanedetto

La disciplina Imu degli immobili diversi dalle abitazioni principali e dai fabbricati rurali strumentali prevede l'applicazione dell'aliquota ordinaria dello 0,76%, manovrabile dai Comuni entro determinati limiti, fino a un massimo dell'1,06 per cento.

Il calcolo dell'imposta si effettua moltiplicando l'aliquota per il valore dell'immobile, che può essere determinato in quattro modi diversi:

- rendita catastale per i fabbricati censiti in catasto, rivalutata del 5% (1,05) e moltiplicata per i nuovi coefficienti Imu (fino a 1,40 per i fabbricati, e così via; si veda l'articolo in basso);
- valore contabile per i fabbricati appartenenti al gruppo D non iscritti in catasto, posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati (si utilizzano i coefficienti aggiornati annualmente con decreto ministeriale. l'ultimo è stato adottato il 5 aprile);
- valore di mercato per le aree fabbricabili, determinata sulla base dei parametri legali (ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso, eccetera), potendo comunque fare riferimento ai valori

medi indicati dai singoli Comuni;

reddito dominicale per i terreni, rivalutato del 25% (1,25) moltiplicato per i nuovi coefficienti (1,00 per i coltivatori diretti e 1,05 per gli altri soggetti).

L'aliquota di base dello 0,76% può essere ritecata dai Comuni in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali, quindi può oscillare dallo 0,46% fino all'1,06 per cento. Sono poi previsti ulteriori margini di manovra fino allo 0,4% o allo 0,38% oltre alle possibilità di differenziare le aliquote di singole categorie di immobili. La disciplina statale presenta alcune situazioni il cui adattamento agli immobili di cui, subiscono la penalizzazione derivante dall'aggravio dell'aliquota Imu e dalla duplice penalizzazione con cui sono colpiti gli immobili delle imprese sono quelli non produttivi di reddito fondiario, in base all'articolo 43 del Tuir, senza alcuna distinzione tra immobili strumentali, immobili-merce e immobili-patrimonio. In tali casi è possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,4% anche limitatamente ad alcune tipologie di immobili o di attività, ad esempio agevolando i fabbricati delle imprese artigiane o quelle delle imprese neo costituite.

La circolare ministeriale precisa che la riduzione dell'aliquota fino allo 0,4% può essere applicata anche agli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli Iacp, in quanto soggetti Ires, per i quali non si applica la riserva di quota statale. È possibile diversificare le aliquote anche con riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli immobili e caratteristiche socio-economiche dei soggetti passivi.

La circolare ministeriale consente di differenziare le aliquote anche all'interno del gruppo catastale. La tesi suscita qualche perplessità, perché permetterebbe ai Comuni di incidere indirettamente sui moltiplicatori e quindi sulla base imponibile, ipotesi vietata dall'articolo 52 Dlgs 446/97. Peraltro, la posizione ministeriale è stata ulteriormente confermata dal dipartimento delle Finanze allo Sporello del MeF ha evidenziato che la diversificazione per categorie non viola i criteri di ragionevolezza e non si differenzia sulla base al tipo di attività, ad esempio agevolando gli immobili delle imprese artigiane o quelle delle imprese neo costituite e quelle insediate in una particolare zona del territorio comunale.

### Le scelte dal territorio

I casi in cui si può modificare l'aliquota



È possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla data dell'ultimazione dei lavori

È possibile ridurre l'aliquota fino allo 0,40% per le cooperative edilizie a proprietà indivisa e Iacp, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche, c'è solo la detrazione di 200 euro senza maggiorazione per i figli (utilizzo come abitazione principale); inoltre non si applica la riserva della quota statale

Si può ridurre l'aliquota fino allo 0,40% per le cooperative edilizie a proprietà indivisa e Iacp, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche, c'è solo la detrazione di 200 euro senza maggiorazione per i figli (utilizzo come abitazione principale); inoltre non si applica la riserva della quota statale

La circolare ministeriale apre alla possibilità per il Comune di differenziare le aliquote anche all'interno di uno stesso gruppo catastale, ad esempio aumentando o riducendo l'aliquota per i negozi (C/1) ma non per i fabbricati e capannoni (C/3 e D/1)

### IN DETTAGLIO

#### 1 | SOGGETTI TIPICI

## Contratto di leasing: paga il locatario

Antonio Piccolo

Il presupposto dell'Imu è il possesso - a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento - di beni immobili ubicati nel territorio dello Stato, a qualunque uso destinati, compresi quindi i beni strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. La veste di contribuente Imu è assunta quindi da una moltitudine di soggetti, privati o esercenti una qualsiasi attività: persone fisiche, società, imprese, associazioni, enti.

Nella sostanza, si tratta degli stessi soggetti passivi dell'Ici dei quali fanno parte i locatari finanziari o utilizzatori di beni immobili concessi in leasing e i concessionari di beni immobili insistenti su aree demaniali come, ad esempio, gli stabilimenti balneari (Cfr. Rn 1/DFP del 6 marzo 2009; Corte di cassazione, ordinanza 2289/2011).

Per gli immobili concessi in leasing, anche se ancora da costruire o in corso di costruzione, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data in cui è stato stipulato il contratto e per tutta la sua durata.

Occorrerebbe un chiarimento sugli immobili che formano oggetto del trust del fondo patrimoniale. Nell'ambito del trust è

necessario individuare il soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

In linea generale, la veste di soggetto passivo dell'Imu spetterebbe al soggetto fiduciario (trustee), essendo il beneficiario (beneficiary) un mero detentore dell'immobile.

Ai fini dell'Ires il trust può essere un ente commerciale o non commerciale, nel qual caso sono esenti dall'Imu gli immobili destinati esclusivamente all'esercizio di attività di cui alla lettera I) dell'articolo 7 del vigente Dlgs 504/92 (assistenziali, culturali, ricreative).

I Comuni possono ridurre fino allo 0,4% il peso dell'imposta anche per gli immobili (ubicati in Italia) posseduti dai soggetti passivi dell'Ires, compresi quindi quelli dei trust, delle società europee e delle società (di capitale) immobiliari, e per gli immobili locati da qualunque persona (fisica o giuridica).

Per quanto concerne i beni immobili che sono affittati nel fondo patrimoniale, che non è un autonomo soggetto giuridico, la soggettività caratteristica è quella del locatario, invece a tutti i componenti, in relazione alla propria quota di proprietà.

#### 2 | URBANISTICA

## Sulle aree edificabili il Prg è decisivo

Una fattispecie impropria rilevante ai fini dell'Imu è rappresentata dall'area fabbricabile, intesa come area urbanistica in cui è possibile edificare in base allo strumento urbanistico generale (Prpg o Pgt) adottato dal Comune.

Indipendentemente dall'approvazione della regione e dell'adozione di strumenti attuativi (articolo 36, comma 2, del decreto legge 223/2006). Per questa tipologia di beni, i Comuni possono incrementare al massimo l'aliquota di base (0,76%) fino all'1,06 per cento.

Per le aree fabbricabili la determinazione della base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio di ogni annualità, con riguardo agli specifici e tassativi parametri di valutazione stabiliti dall'articolo 5, comma 5, del Dlgs 504/92 (zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche).

Non assumono rilievo né le oscillazioni di mercato in corso d'anno né la circostanza che l'area sia acquistata in corso

d'anno a un prezzo diverso dal valore attribuibile al 1° gennaio.

I Comuni, quando attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile, hanno l'obbligo di comunicarlo ai proprietari. Sul punto è utile rilevare la precisazione secondo cui in caso di mancata comunicazione non si applicano le sanzioni e gli interessi moratori (circolare 3/DF), mentre per la Cassazione l'inosservanza è ininfluenza (sentenza 15598/2009).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla fine dei lavori o fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Secondo la Cassazione, l'avvenuto accatastamento del fabbricato, anche se non ultimato, determina l'utilizzazione del fabbricato stesso e quindi l'applicazione dell'aliquota immobiliare costruita (sentenza 22808/2006).

A. P.

#### 3 | DANNI E LAVORI

## Costruzioni inagibili: istanza al Comune

Silvio Rizzonzo

Giovanni Tucci

L'imponibile Imu (e, di conseguenza l'imposta) sono caratterizzati da fattispecie dichiarati inagibili e inabitabili e di fatto non utilizzabili. I Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fattispecie del fabbricato, «non superabile con manutenzione». La richiesta al Comune va fatta con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui viene chiesto che sia corredata, anche se la legge non lo dice, da una perizia tecnica, o, in alternativa, con la richiesta di una perizia da parte dell'ufficio tecnico comunale, a spese del contribuente. La nuova norma riproduce quella già valida per l'Ici. Pochi problemi interpretativi, quindi, per lo meno nei Comuni che hanno già regolamentato le caratteristiche di fattispecie e, soprattutto, indicato quali sono i possibili interventi di manutenzione che potrebbero far tornare agibile il fabbricato (in genere si tratterà di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso il risanamento conservativo e/o la ristrutturazione edilizia).

Qualche incertezza può sorgere in merito alle cosiddette «unità immobiliari immobiliari collettive», cioè quelle che sono (o andrebbero) classificate nella categoria catastale F/2, prive di una

rendita catastale perché in nessun modo suscettibili di generare un reddito. Nella categoria sono sicuramente compresi i fabbricati soggetti a irreversibili pericoli di crollo o cedimenti parziali, con crepe strutturali importanti.

Non vi è alcun dubbio che le unità di questo tipo, se già classificate in categoria F/2, non sono soggette ad Imu. Quando si tratti invece di unità che andrebbero accatastate, e non lo sono ancora (per esempio rustici agricoli attualmente non distinti dal terreno su cui sorgono), niente vieta che si faccia richiesta di iscrizione in categoria F/2, con, in subordine, quella di riduzione della tariffa catastale. Vale la pena di tentare, se non altro perché la documentazione necessaria è in sostanza analoga a quella che si presenta al Comune per ottenere la riduzione al 50% dell'imponibile Imu per gli immobili inagibili.

Infine gli immobili distrutti o oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in Abruzzo, in seguito al terremoto, sono esenti da Imu (nonché da Ires e Iefes), fino alla ricostruzione e agibilità.

G. Deb.

#### 4 | RINNOVABILI

## Eolico e fotovoltaico tassati come «opifici»

Le imprese devono fare i conti con l'Imu anche in ordine agli impianti eolici e fotovoltaici. Occorre tuttavia distinguere i piccoli impianti, tendenzialmente realizzati per la copertura del fabbisogno energetico dell'utenza, dai grandi impianti che di fatto costituiscono delle centrali elettriche. Mentre i primi rappresentano una pertinenza del fabbricato e quindi rientrano nella rendita catastale dello stesso, i secondi costituiscono delle centrali elettriche. Mentre i primi rappresentano una pertinenza del fabbricato e quindi rientrano nella rendita catastale dello stesso, i secondi costituiscono delle centrali elettriche. Mentre i primi rappresentano una pertinenza del fabbricato e quindi rientrano nella rendita catastale dello stesso, i secondi costituiscono delle centrali elettriche.

In ordine all'accatastamento di tali impianti - questione peraltro correlata all'imponibilità Ici o Imu - si è più volte espressa l'agenzia del Territorio evidenziando che i parchi fotovoltaici che producono energia per la vendita si qualificano come unità immobiliari, a nulla rilevando né la modalità di connessione al suolo dei pannelli (tetto, lastrico, terreno) né il loro grado di amovibilità rispetto all'immobile sottostante. Si tratta in sostanza di impianti che vanno accatastrati nella categoria D/1 (opifici), tenendo conto per la determinazione della rendita anche del pannelli fotovoltaici, in analogia con le turbine elettriche (risoluzione 3/T del 6/11/2008).

La posizione dell'Agenzia è

stata recentemente confermata dalla Cassazione (sentenza 4028 del 14 marzo 2012) che si è espressa sui parchi eolici applicando le stesse regole attualmente valide per gli impianti idroelettrici e fotovoltaici. Anche i parchi eolici vanno quindi censiti nella categoria catastale D/1 e sono soggetti al pagamento dell'Ici fino al 2011 e dell'Imu da quest'anno. Va peraltro esclusa la possibilità di considerare tali impianti di «pubblica utilità», contrariamente a quanto è stato ritenuto in giurisprudenza di merito (minoritaria) che faceva leva sulla rilevanza pubblica per l'accatastamento in E/3 e l'esonero dall'Ici. In realtà la destinazione a uso commerciale o industriale di un immobile - rileva la Cassazione - è incompatibile con la classificazione in categoria E. Restano tuttavia da chiarire le seguenti questioni:

- la distinzione tra piccoli e grandi impianti fotovoltaici, che si presenta dai confini tuttora incerti (specie per le medie dimensioni);
- la possibilità di considerare i grandi impianti strumentali all'agricoltura, questione che andrebbe peraltro valutata alla luce della ruralità "funzionale" (segnalata dalle risultanze catastali) alla quale sembra ispirarsi la disciplina sull'Imu.

a cura di Agafis

### IL CALCOLO DELL'ACCONTO



Nell'affrontare il calcolo dell'Imu sulle abitazioni il moltiplicatore da applicare è sempre 160. Le cose cambiano nel caso degli immobili accatastrati nelle categorie C, e in particolare B, C, D, mentre gli immobili accatastrati nella categoria E sono di norma

esclusi dal calcolo dell'imposta in quanto destinati ad uso pubblico.

**La categoria B**  
Vi rientrano i fabbricati che, per destinazione e utilizzo, non hanno scopo di lucro. Il moltiplicatore da usare per determinare la base imponibile sulla quale applicare l'aliquota d'imposta è pari a 140. A titolo esemplificativo, si segnalano, nella categoria catastale B/1 i collegi, ospedali, conventi, seminari e caserme; nella B/2 case di cura e ospedali senza fine di lucro; nella B/3

prigioni e riformatori; nella B/4 uffici pubblici; nella B/5 scuole senza scopo di lucro; nella B/6 biblioteche e accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9. Se invece le attività perseguite dalla categoria B/1 dovrebbero essere censite nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa.

**La categoria C**  
Tra questi immobili ci sono quelli accatastrati nelle categorie C/2 (magazzini, soffitte, cantine, locali

di sgombero), C/6 (box auto e garage) e C/7 (tettoie e posti auto), tutti con il moltiplicatore 160, in quanto assimilabili alle pertinenze dell'abitazione applicabile. Ci sono tuttavia altre categorie alle quali occorre aggiungere il moltiplicatore 140: C/3 (laboratori per arti e mestieri), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi) senza scopo di lucro, C/5 (stabilimenti balneari e di acque curative, senza scopo di lucro). Solo per gli immobili accatastrati come C/1 (negozii e botteghe) il moltiplicatore è pari a 55.

**La categoria D**  
Per determinare la base imponibile degli immobili accatastrati alla lettera D, occorre fare riferimento all'anno d'imposta: per l'anno 2012 si applica il moltiplicatore 60, mentre per l'anno 2013 e seguenti 65. Sempre a titolo esemplificativo, si segnalano, nella categoria D/1, gli opifici, cioè gli immobili produttivi; nella D/2 alberghi, pensioni e residenze con scopo di lucro; nella D/3 teatri e cinema con scopo di lucro; nella D/4 case di cura e ospedali con

scopo di lucro; nella D/10 fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole; nella D/11 scuole e laboratori scientifici privati; nella D/12 posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari. Anche per questa tipologia d'immobili il legislatore ha previsto un'eccezione: per quelli corrispondenti alla categoria D/5 - istituti di credito, cambio e assicurazione con scopo di lucro - il moltiplicatore è 80. Segnaliamo inoltre che anche per gli immobili accatastrati nella categoria A/10

(uffici e studi privati), il moltiplicatore utile a determinare la base imponibile per il calcolo dell'Imu è sempre 80.

**Una esempio di calcolo**  
Negozio classificato in C/1, con rendita catastale pari a 2.600 euro.  
• Rendita rivalutata del 5%: 2.600 x 1,05 = 2.730  
• Applicazione del moltiplicatore: 2.730 x 55 = 150.150 (valore catastale)  
Per determinare la prima rata dovuta per l'anno 2012 sarà

necessario calcolare l'Imu dovuta con l'aliquota ordinaria (0,76%).  
• Imu con aliquota base: 150.150 x 0,76 = 114.114,14  
• Imu da versare in sede di acconto: 114.114,14 euro: 2 = 57.057,07  
Nel modello di pagamento F2A, l'importo va diviso per due tra quota statale e comunale: 285,29 euro, arrotondati a 285, da destinare allo Stato (codice tributo 3919) e 285,29, sempre arrotondati a 285 euro da destinare al Comune (codice tributo 3918).

© PROSPERITÀ RISERVA

