

# *Rag. Renzo Del Rosso*

Massa e Cozzile, li 09 gennaio 2014

Circolare n°4

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

## **OGGETTO: IMU, le novità apportate dalla Legge di stabilità 2014**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza delle novità apportate dalla Legge di Stabilità 2014 in tema di IMU.*

### **Premessa**

---

In materia di IMU, meritano di essere segnalate alcune novità apportate dalla Legge di Stabilità 2014:

- la **tassazione del 50 % della rendita catastale**, già per il 2013, (quindi, con effetti già nella prossima dichiarazione dei redditi) degli **immobili abitativi non locati** situati nello stesso comune nel quale si trova l'abitazione principale del possessore.  
La norma è alquanto curiosa in quanto comporta la tassazione di metà della rendita catastale, ma solo per le abitazioni sfitte, ubicate nello stesso comune in cui il possessore ha la propria abitazione principale. Le case di villeggiatura non sono pertanto interessate.
- **l'esenzione da IMU di tutti i fabbricati rurali strumentali**, a partire dall'anno 2014;

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# *Rag. Renzo Del Rosso*

- sempre per l'anno 2014, la **riduzione da 110 a 75 del coefficiente moltiplicatore**, da applicare ai fini IMU al reddito dominicale, rivalutato dei **terreni agricoli** anche non coltivati, ma solo se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

## LE NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014 IN SINTESI

### AUMENTO DELLA TASSAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

Dal 2013 (già in Unico 2014) gli immobili non locati (abitativi) che si trovano nello stesso Comune dell'abitazione principale, subiscono un aumento del 50% della rendita catastale tassata ai fini IRPEF.

### IMU AGRICOLA

Dal 2014 verranno **esentati dall'imposta i fabbricati rurali strumentali** e verrà ridotto da 110 a 75 il moltiplicatore per i **terreni** di coltivatori agricoli.

### *La tassazione del 50% della rendita catastale*

Viene apportata una modifica sostanziale alla tassazione fondiaria rispetto al 2012.

Dal 2013 (quindi, con effetti già nella prossima dichiarazione dei redditi) la Legge di Stabilità 2014 prevede l'aumento del 50 % della rendita catastale, per gli immobili abitativi non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale del possessore.

### IMU MAGGIORATA PER 2 IMMOBILI NELLO STESSO COMUNE

L'immobile situato nello stesso comune dove si trova l'abitazione principale (soggetta a IUC) sconta **IMU maggiorata**: l'aumento della base imponibile dovuto all'aumento del 50% della rendita catastale su cui viene calcolata.

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# ***Rag. Renzo Del Rosso***

## ***L'esenzione per i fabbricati rurali strumentali***

---

All'interno della riscrittura della fiscalità immobiliare, grandi novità riguardano il comparto agricolo.

La **Legge di Stabilità 2014**, il cui testo definitivo è stato approvato lunedì 23 dicembre 2013, ha previsto, infatti, un'agevolazione per i **terreni** (riduzione del moltiplicatore Imu) e due per i **fabbricati strumentali** (esenzione dall'imposta municipale e mini-aliquota Tasi all'1 per mille).

I D.L. n.54/2013 e n. 102/2013, hanno previsto per tutti i **fabbricati rurali**, sia abitativi che strumentali, **la sospensione prima e l'abolizione poi della prima rata IMU.**

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, l'abolizione della prima rata Imu operava sia per quelli abitativi che per quelli ad uso strumentale, di cui all'art. 9, commi 3 e 3-bis, del D.L. n. 557/1993 (convertito dalla L. n. 133/94).

Anche la seconda rata 2013 dell'Imu aveva risparmiato i fabbricati rurali strumentali. Il D.L. n.133/2013, approvato il 27 novembre 2013, aveva confermato, infatti, l'esonero dal pagamento dell'imposta anche per i fabbricati rurali.

Diversamente dai terreni agricoli per i quali l'esenzione è riservata ad imprenditori agricoli professionali (Iap) e coltivatori diretti (CD), i **fabbricati rurali erano stati dichiarati esenti oggettivamente**. Pertanto, anche se sono concessi in affitto unitamente al terreno, il proprietario mentre doveva assolvere l'Imu sui terreni nulla doveva sulle costruzioni.

Occorre stabilire quando una **costruzione strumentale si può definire rurale**, in quanto solo in questo caso scatta l'esclusione dell'imposta per il 2013 e l'esenzione dal 2014.

Per il requisito di ruralità, si applicano le disposizioni contenute **nell'art. 9 del D.L. 557/1993**. Il comma 3-bis individua le caratteristiche rilevanti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati strumentali. Tali fabbricati sono considerati rurali se sono destinati allo svolgimento dell'attività agricola: in particolare le costruzioni dedicate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, al ricovero attrezzi, all'allevamento animali, alle

# Rag. Renzo Del Rosso

attività agrituristiche e gli impianti fotovoltaici.

Sono considerati **fabbricati rurali strumentali** anche:

- le abitazioni dei lavoratori dipendenti a tempo indeterminato o determinato per almeno 101 giornate annue;
- i fabbricati utilizzati come uffici dell'azienda agricola;
- ed i fabbricati utilizzati per le attività di trasformazione di prodotti agricoli effettuate da imprese o cooperative agricole.

Occorre precisare che la **circolare ministeriale n. 3/DF/2012** ha chiarito che, ai fini del riconoscimento della ruralità rileva, unicamente, la natura e la destinazione dell'immobile, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza.

| <b>FABBRICATI RURALI STRUMENTALI</b>  |
|---|
| ESENTI DA IMU (ACCONTO E SALDO 2013) -> NO MINI-IMU<br>DAL 2014 ESENTI DA IMU |

## **Moltiplicatore ridotto per i terreni agricoli degli IAP e CD**

La Legge di Stabilità 2014 ha previsto per l'anno 2014, la **riduzione da 110 a 75 del coefficiente moltiplicatore**, da applicare ai fini IMU al reddito dominicale rivalutato dei **terreni agricoli**, anche non coltivati, ma solo se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

| <b>TERRENI AGRICOLI</b>  |   |
|--|---|
| <b>TIPOLOGIA DI TERRENO</b>  | <b>BASE IMPONIBILE DAL 2014</b>   |
| Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai <b>coltivatori diretti</b> e dagli <b>imprenditori agricoli professionali (IAP)</b> iscritti nella previdenza agricola | Reddito dominicale * 1,25*<br>75*aliquota effettiva<br>( RIDUZIONE D'IMPOSTA PER SCAGLIONI) |
| Terreni agricoli posseduti e condotti da <b>società agricole</b> in possesso della qualifica   | Reddito dominicale * 1,25*<br>75*aliquota effettiva   |

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# Rag. Renzo Del Rosso

| di IAP   | ( RIDUZIONE D'IMPOSTA PER SCAGLIONI)  |
|--|---|
| Terreni agricoli <b>posseduti e condotti</b> da IAP o CD e coltivati da una società di persone costituita tra gli stessi (con almeno un socio in possesso della qualifica di IAP - se si tratta di S.a.s., la qualifica di IAP si deve riferire ai soci accomandatari) | Reddito dominicale * 1,25*<br>75*aliquota effettiva<br>( RIDUZIONE D'IMPOSTA PER SCAGLIONI) |
| Terreni agricoli, anche non coltivati, <b>posseduti e condotti</b> da società di capitali o cooperative (con almeno un amministratore in possesso della qualifica di IAP - se si tratta di società cooperative, l'amministratore deve essere anche socio)              | Reddito dominicale * 1,25*<br>75*aliquota effettiva<br>( RIDUZIONE D'IMPOSTA PER SCAGLIONI) |
| Terreni agricoli <b>non posseduti da CD o IAP</b> (incolti + orticelli compresi)   | Reddito dominicale * 1,25*<br>135*aliquota effettiva  |
| Terreni <b>concessi in affitto a terzi</b> , anche se il conduttore è IAP o CD ( ma proprietario NO)   | Reddito dominicale * 1,25*<br>135*aliquota effettiva  |

## Terreni agricoli

Il D.L. 133/13, entrato in vigore dal 30 novembre 2013, ha previsto l'esonero a saldo per i terreni agricoli, anche non coltivati, **condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola**. I terreni posseduti da soggetti diversi venivano tassati in maniera ordinaria.

In sede di versamento del saldo, sono sorti dubbi enormi in merito al calcolo: le soluzioni proposte dalla dottrina, derivanti dall'interpretazione della norma citata, erano due:

- una **prima soluzione** recepiva la conferma dell'esenzione ottenuta a giugno; il saldo veniva calcolato scomputando dall'imposta totale dovuta per il 2013, quella virtuale (**sospesa**) calcolata in acconto.

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# ***Rag. Renzo Del Rosso***

Ad esempio: Daniele Gatti, contribuente non CD e non IAP, proprietario di un terreno con reddito dominicale pari a € 3.000, avrà un'imposta IMU 2013, data l'aliquota del 10,6 per mille deliberata dal Comune, pari a euro € 3.000 \* 1,25 \* 135 \* 1,06% = € 5.366,25.

In acconto il versamento è stato sospeso (sarebbe stato pari a € 3.000 \* 1,25 \* 135 \* 76% \* 50% = € 1.923,75).

A saldo è stata versata, dunque, secondo la prima soluzione prospettata, l'imposta al netto dell'acconto virtuale, e cioè € 5.366,25 - € 1.923,75 = € 3.442,50 -> € 3.443,00 (arrotondato).

- una **seconda soluzione**, agganciata al tenore letterale della norma, che portava il contribuente a **versare tutta l'imposta 2013, in quanto il saldo IMU veniva considerato un conguaglio sulla prima**.

L'art. 13 comma 13-bis del D.L. 201/11 afferma che : "*Il versamento della seconda rata di cui al medesimo articolo 9 è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 28 ottobre [per il 2013 9 dicembre, n.d.a] di ciascun anno di imposta*". A saldo va calcolato, quindi, l'importo 2013 al netto di quanto versato in acconto; dato che in acconto nulla è stato versato, l'importo è pari all'intera imposta 2013 annuale.

Ad esempio: Daniele Gatti, contribuente non CD e non IAP, proprietario di un terreno con reddito dominicale pari a € 3.000, aveva un'imposta IMU 2013, data l'aliquota del 10,6 per mille deliberata dal Comune, pari a euro € 3.000 \* 1,25 \* 135 \* 1,06% = € 5.366,25

In acconto il versamento è stato sospeso (sarebbe stato pari a € 3.000 \* 1,25 \* 135 \* 76% \* 50% = € 1.923,75).

A saldo ha versato, dunque, secondo la seconda soluzione prospettata, l'imposta come conguaglio sulla prima, al netto dell'acconto versato, e cioè € 5.366,25 - € 0 = € 5.366,25 arrotondato a 5.366.

Così facendo, **l'esenzione di giugno diventava solo una sospensione**.

L'applicazione della prima soluzione era sicuramente più ragionevole, anche se il sistema di

# *Rag. Renzo Del Rosso*

calcolo su cui si fonda il saldo IMU portava ad applicare la seconda.

**Le incertezze palesi sull'applicazione della norma hanno portato alla non applicazione di sanzioni per errori nel versamento del saldo (si rimanda per un approfondimento al paragrafo 4).**

## **TERRENI AGRICOLI**

- ESENTI TUTTI DA IMU (ACCONTO 2013)
- ESENTI SOLO QUELLI CONDOTTI DA IAP E CD (SALDO 2013)
- PROBABILE MINI IMU DA VERSARE ENTRO IL 24.01.2014
- DAL 2014 CALCOLO BASE IMPONIBILE IMU PER I TERRENI POSSEDUTI DA IAP E CD con MOLTIPLICATORE RIDOTTO DA 110 A 75 CON RIDUZIONI PER SCAGLIONI
- DAL 2014 BASE IMPONIBILE TERRENI PER TUTTI GLI ALTRI SOGGETTI INVARIATA

## **Terreni montani e collinari**

I terreni situati in Comuni montani o nelle aree collinari "sfavorite", identificante dall'art.15, L. 984/1977 ed elencate ai fini ICI nella Circolare n. 9 del 14 giugno 1993, continuano ad essere esentati dall'imposta IMU, in quanto continuano a valere le esenzioni previste dal D.Lgs. n. 504/1992 (art.7, lett. h)).

Per tali immobili l'IMU non è dovuta né per il primo né per il secondo semestre 2013, qualunque sia la qualifica del proprietario del fondo (Circolare n.5/DF dell'11 marzo 2013).

## **TERRENI MONTANI O COLLINARI**

ESENTI DA IMU (ACCONTO E SALDO 2013) -> NO MINI-IMU

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# *Rag. Renzo Del Rosso*

ESENTI ANCHE NEL 2014

***Distinti saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍*

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)  
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it