

## QUESITI SU IMU 2013

### Come si calcola il saldo dei fabbricati "Beni merce"?

Il versamento a saldo (o seconda rata, secondo le dizioni) degli *immobili invenduti di imprese di costruzioni* (cosiddetti "Beni merce") è stato soppresso con lo stesso decreto che aboliva definitivamente il versamento IMU dovuto per settembre 2013 (D.L. 102/2013).

Nel decreto si precisa che l'imposta è dovuta sino al 30/06/2013, e che per il 2014 detti immobili saranno automaticamente esentati.

Un chiarimento richiesto all'Agenzia delle Entrate ha precisato che per questi immobili dovrà essere presentata una dichiarazione IMU che indichi una **variazione in data 01/07/2013** e che riporti la condizione di **esenzione**.

La modalità consigliata per gestire queste casistiche con le procedure FISCUMXS è quindi la seguente:

1. per ogni immobile interessato, inserire una nuova situazione in data 01/07/2013 (a meno che l'immobile non sia stato acquisito successivamente al 30/06)
2. selezionare la nuova situazione (o l'unica nel caso di nuova acquisizione) ed indicare al tipo utilizzo IMU il codice I (come Imola), barrare quindi la casella "Esenzione"
3. effettuare il ricalcolo dell'imposta

Si fa notare che in questa modalità viene soppresso anche il versamento della quota allo stato nel caso che i fabbricati appartengano ad una delle **categorie D**. Si ritiene, viste le motivazioni della soppressione riportate nel decreto, che questo sia il comportamento corretto.

Si consiglia di verificare se le modifiche apportate innescano la stampa della dichiarazione IMU. Si ricorda che nella dichiarazione i "beni merce" devono aver indicato nel riquadro "Caratteristiche" il codice 8 (otto).

---

### È dovuto, e se sì, come si calcola il saldo dei terreni agricoli?

Innanzitutto occorre precisare che, mentre la rata di acconto per i terreni agricoli è stata soppressa definitivamente con il D.L. 102/2013, il versamento del saldo è stato abolito esclusivamente per *i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del decreto-legge n. 201 del 2011, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola*; (D.L. 133 del 30/11/2013, Art. 1, comma 1d).

Nell'anagrafica terreni di FISCUMXS si deve barrare la casella "Colt. Diretto / IAP" nel riquadro "Condizioni speciali" della scheda "situazioni".



#### ATTENZIONE!

La casella "Conduzione diretta" si riferisce ad un **altro** tipo di agevolazione!

Per tutti gli altri casi il saldo IMU viene calcolato come segue:

1. viene effettuato il calcolo dell'IMU per tutti i mesi di possesso che ricadono nel 2013 applicando le aliquote 2013 deliberate dal comune di appartenenza;
2. viene effettuato il calcolo dell'IMU per tutti i mesi di possesso che ricadono nel 2013 applicando le aliquote 2012 deliberate dal comune di appartenenza, *ignorando le eventuali situazioni successive alla data originale di versamento dell'acconto*, dividendo il risultato per 2. Si ottiene così il versamento che si sarebbe effettuato in acconto in "condizioni normali";
3. dal valore IMU calcolato inizialmente viene sottratto l'acconto "presunto".

Notare che, in caso di terreni acquisiti dopo il 30/06/2013 la soppressione dell'acconto non ha effetto (visto che non sarebbe comunque stato versato). Per quelli ceduti dopo il 30/06/2013, il calcolo dell'acconto "presunto" viene effettuato considerando 12 mesi.

Alcuni chiarimenti diffusi dall'Agenzia delle Entrate hanno confermato la correttezza di questa modalità di calcolo <sup>1)</sup>.

## **Il mio comune ha assimilato le abitazioni concesse in uso gratuito ai familiari all'abitazione principale, ma il programma non ne tiene di conto. Come mai?**

Il tipo di utilizzo F, che indica un'abitazione o una sua pertinenza concessa in uso gratuito ad un familiare, ha il solo effetto di utilizzare un'aliquota IMU specifica se definita.

L'assimilazione ad abitazione principale per quanto riguarda trattamento e detrazioni (nel trattamento si include anche la soppressione del versamento intervenuta successivamente) era stata rimossa dai calcoli IMU poiché proibita dalla normativa. Si ricorda che la possibilità di assimilazione è stata deliberata solo il 30/11/2013, e che comunque *riguarda esclusivamente il versamento della rata a saldo* e non implica un eventuale credito per quanto versato in acconto.

Si consiglia di gestire le situazioni di questo tipo inserendo nelle abitazioni (e nelle eventuali pertinenze) delle nuove situazioni al 01/07/2013, dove indicare il tipo utilizzo 01 (abitazione principale). Si avvisa che, molto probabilmente, il ricalcolo dell'IMU si lamenterà di aver riscontrato più abitazioni principali contemporanee.

<sup>1)</sup>

alcune interpretazioni considerano che il saldo debba essere calcolato come differenza tra il dovuto per l'intero anno ed il versato effettivo -in questo caso zero-, di fatto vanificando la soppressione della prima rata. Il decreto non è esplicito a riguardo, e le risposte dell'AdE suggeriscono diversamente

**XS Wiki** - <https://www.siscoxs.it/wiki/>

Link permanente:

<https://www.siscoxs.it/wiki/faq:imu2013?rev=1386933248>

Ultimo aggiornamento: **2018-04-22 19:54**

