

Acconti, terreni e fabbricati rurali: le ultime novità sull'IMU

11 aprile 2012

Entro il **prossimo 18 giugno** i contribuenti sono chiamati a pagare l'**acconto IMU** senza tenere conto delle decisioni dei comuni. Con gli **emendamenti al decreto semplificazione** (D.L. n. 16/2012), sono stati introdotti, in particolare novità riguardanti il **calcolo dell'acconto** (e del saldo), nonché **disposizioni agevolative sui terreni agricoli e sui fabbricati rurali strumentali**. Analizziamo nel dettaglio le modifiche.

L'acconto

L'acconto di giugno, infatti, sarà pari alla metà dell'imposta determinata applicando le aliquote fissate dal decreto "Salva Italia" alla base imponibile che risulta dopo aver moltiplicato le rendite catastali rivalutate per il relativo moltiplicatore. Si ricorda che la rendita catastale su cui effettuare il calcolo dell'IMU è desumibile sia da una visura catastale, sia dalla dichiarazione dei redditi nella quale si sia già indicato l'immobile. Con particolare riferimento a quest'ultimo aspetto, infatti, nel modello 730 basterà prendere come riferimento l'ammontare indicato nel rigo B1, mentre nel modello Unico occorre considerare l'importo indicato nel rigo RB1 e depurarlo della rivalutazione del 5 per cento.

Saldo di dicembre

Il nodo principale della vicenda legata al versamento dell'IMU, tuttavia, riguarda il **calcolo dell'importo a saldo**. Con l'emendamento al decreto semplificazioni, infatti, le aliquote che serviranno per il saldo di fine anno dell'IMU, saranno conosciute solo a settembre. Infatti, entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, e in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo. L'esecutivo, al riguardo, ha previsto un gettito di oltre 21 miliardi di euro ma solo a luglio, sulla base delle modifiche introdotte dal suddetto emendamento e degli introiti derivanti dal versamento degli acconti, potrà rivedere aliquote e detrazioni al fine di raggiungere l'obiettivo prefissato.

Terreni agricoli e fabbricati rurali

Significative novità, inoltre, sono state introdotte per i **terreni agricoli** e per i **fabbricati rurali strumentali**.

Al riguardo, l'emendamento al decreto semplificazioni stabilisce che, per quanto attiene ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP (Imprenditori agricoli professionali) iscritti nelle relative gestioni previdenziali, è prevista sia la franchigia di euro 6.000 (corrispondente al valore del terreno), al di sotto della quale non è dovuta l'imposta, sia le riduzioni d'imposta che seguono:

- del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Contrariamente a quanto finora detto, per i terreni agricoli non utilizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali è prevista una **modifica al moltiplicatore**, che sale da 130 a 135 e non è prevista alcuna franchigia.

Altre novità riguardano i fabbricati rurali: per quelli ad uso strumentale (stalle, depositi, agriturismi, fienili, serre etc.), ubicati in Comuni classificati **montani o parzialmente montani**, è prevista l'esenzione dall'imposta.

Per ciò che attiene alle **modalità di pagamento del tributo**, infine, è stabilito che:

- per i fabbricati rurali a uso strumentale, l'acconto di giugno dovrà essere corrisposto nella misura del 30 per cento. La seconda rata, ammontante al 70 per cento, sarà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata con il saldo di dicembre;
- per quanto concerne i fabbricati rurali destinati a uso abitativo o strumentale, iscritti al catasto terreni, e che, in base alle disposizioni previste dal decreto Salva Italia, dovranno essere censiti in quello urbano, il pagamento dell'imposta dovrà essere effettuato in un'unica soluzione a dicembre 2012, successivamente all'aggiornamento catastale.