

Risoluzione n. 7/DF del 5 giugno 2013.

L'acconto IMU 2012 effettuabile sulla base di una stima. Il conguaglio a giugno 2014.

La [Risoluzione n. 7/DF del 5 giugno 2013](#) del Dipartimento delle Finanze fornisce chiarimenti in merito al versamento della prima rata 2013 per gli enti non commerciali e prevede la possibilità di effettuare il conguaglio in concomitanza al versamento della prima rata del 2014, in considerazione del fatto che le due rate dell'IMU costituiscano a tutti gli effetti dei pagamenti provvisori in quanto fondati su dati parziali, non ancora del tutto definitivi, ovvero *"in considerazione della circostanza che la seconda rata di versamento dell'IMU, scadendo il 16 dicembre 2013, interviene in un momento in cui potrebbero non essere definitivi e disponibili tutti i dati e gli elementi necessari per la determinazione del rapporto proporzionale di cui all'art. 5 del decreto ministeriale n. 200/2012. Inoltre a tale data non sono neppure disponibili i dati risultanti dai bilanci degli enti non commerciali relativi al medesimo anno"*.

Il provvedimento chiarisce, in particolare, che gli enti non profit chiamati a pagare l'IMU sugli immobili destinati a finalità diverse da quelle esclusivamente commerciali sono tenuti a versare in acconto il 50% di quanto pagato nel 2012, come prevede la regola generale contenuta nella legge di conversione dell'art. 10, comma 4, lettera b) del decreto legge n. 35/2013 (cosiddetto decreto pagamenti) nel caso in cui non siano intervenute variazioni.

In caso contrario, la relativa rata potrà (e dovrà) essere *"determinata come migliore stima possibile alla luce degli utilizzi prospettici (commerciali, istituzionali e promiscui) degli immobili"*.

Una stima dovrà essere condotta, in quest'ultima ipotesi, anche per il saldo da pagare entro il 16 dicembre poiché nemmeno in quella data saranno definitive tutte le informazioni.

Il problema era sorto in relazione agli utilizzi promiscui nei numerosi immobili impiegati in parte per attività commerciali ed in parte per attività esenti.

Se nel 2012, era sufficiente che una porzione dell'immobile fosse occupata da attività commerciali per far scattare l'imposta su tutto il complesso, dal 2013 si prevede il pagamento dell'Imu sui soli spazi commerciali.

Di qui la conseguenza che l'Imu 2013 potrebbe essere inferiore a quella dovuta per il 2012, per cui in tal caso il rimando generale alle regole dell'anno scorso per determinare l'acconto potrebbe essere penalizzante.

La nuova Risoluzione pare confermare, anche se solo implicitamente, che il calcolo degli spazi esenti e di quelli soggetti all'imposta può essere sin d'ora condotto sulla base delle regole dettate dall'articolo 5 del Regolamento n. 200 del 2012.

Il meccanismo, come riconosce la stessa amministrazione finanziaria nel provvedimento in esame, non è dei più semplici e se è complicato da effettuare a consuntivo, è praticamente impossibile farlo a preventivo.

Per questo le Finanze aprono alla possibilità di fondare l'acconto 2013 su una stima, il saldo su una seconda valutazione e il conguaglio con l'acconto 2014.

A partire dall'anno 2014, il versamento della prima rata dell'IMU dovrà essere effettuato in misura pari al 50% dell'imposta relativa all'anno precedente così come determinata definitivamente anche sulla base dei dati risultanti dai bilanci.

Avv. Maddalena Tagliabue