

IMU
(Imposta Municipale Propria)
D.L.201/2011

Dal 2012 fa il suo debutto la nuova Imposta IMU che va a sostituire la vecchia I.C.I. Si ritiene utile fornire una sintesi delle novità più importanti che caratterizzano questa nuova imposta che non va confusa con l'ICI.

CHI LA DEVE PAGARE (art.13, comma 1)

L'IMU deve essere pagata da tutti i proprietari di immobili, comprese le abitazioni principali e le pertinenze della stessa, i terreni, di qualsiasi tipologia (coltivati o incolti) che non siano situati in comuni montani, le aree edificabili, i fabbricati rurali.

BASE IMPONIBILE IMMOBILI: (art.13, comma 4)

La base imponibile, per i fabbricati iscritti in catasto, è costituita dal valore della rendita catastale risultante a catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

Categoria catastale	Coefficiente moltiplicatore
A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11	160
C/2 - C/6 - C/7	160
B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8	140
C/3-C/4-C/5	140
D/5	80
A/10	80
D /1-D/2-D/3-D/4-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10	60
C/1	55

AGEVOLAZIONI SULLA BASE IMPONIBILE:

La base imponibile è ridotta del 50% nei seguenti casi:

- a) fabbricati storici;
- b) fabbricati inagibili/inabitabili

I requisiti per attribuire ai fabbricati la qualifica di inagibili e inabitabili devono essere definite dai Comuni all'interno dei propri regolamenti. Lo stato di inagibilità/inabitabilità va accertato dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, previa presentazione di idonea documentazione.

In alternativa è ammessa la presentazione di un'autocertificazione ai sensi D.P.R. 445/2000 unitamente alla documentazione fotografica. Per fruire dell'agevolazione occorre, in ogni caso, presentare una domanda al Comune.

BASE IMPONIBILE TERRENI: (art.13 comma 5 e comma 8-bis)

Tutti i terreni non situati in Comuni montani sono soggetti al pagamento dell'IMU. Cambia il metodo di calcolo a seconda che il terreno sia di proprietà o condotto direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. La base imponibile è sempre costituita dal valore del reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato per i seguenti coefficienti:

Tipologia terreni in base al proprietario	Coefficiente moltiplicatore
Terreni agricoli, incolti o coltivati, purchè condotti direttamente da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola	110
Tutti gli altri tipi di terreno agricolo sia che sia coltivato sia che sia incolto posseduto da persone senza qualifica di imprenditore agricolo e non iscritti alla previdenza agricola	135

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art.1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n.99, **iscritti alla previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti**, sono soggetti all'imposta IMU limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

- a) 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 6.000 euro e fino a euro 15.500;
- b) 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 15.500 euro e fino a euro 25.500;
- c) 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a 32.000.

AREE FABBRICABILI:

Sono soggette passive all'IMU tutte le aree fabbricabili.

La base imponibile delle aree fabbricabili è rappresentata dal valore venale delle aree in commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento dell'imposta.

CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: (art.13, c.2)

Si intende per abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile a catasto come unica unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale o la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Ciò significa che, se l'abitazione principale è costituita da più unità immobiliari con diversi numeri di mappali e subalterni, pur essendo un'unica abitazione, le agevolazioni per le abitazioni principali si potranno applicare a una sola delle suddette unità. Nel caso in cui i coniugi siano proprietari di due unità abitative nello stesso comune, potranno fruire delle agevolazioni per le abitazioni principali per una sola di esse. L'unica possibilità per poter beneficiare della doppia agevolazione è quella di dimostrare che i nuclei familiari siano effettivamente separati producendo agli uffici comunali copia degli atti di avvio o di avvenuta separazione legale o divorzio.

CASI PARTICOLARI CHE POSSONO BENEFICIARE DELLE AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI SE PREVISTO DAL COMUNE ALL'INTERNO DEL PROPRIO REGOLAMENTO:

ANZIANI IN CASA DI CURA O DISABILI IN STRUTTURE SANITARIE: Sono considerate abitazioni principali gli immobili posseduti a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in strutture di ricovero o sanitarie a seguito di ricovero permanente, a condizione che il cespite non sia locato.

ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO E ISCRITTI ALL'AIRE: Sono considerati abitazioni principali gli immobili posseduti a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti in Italia, a condizione che il cespite non sia locato.

CONCETTO DI PERTINENZA:

Sono considerate pertinenze e fruiscono delle agevolazioni previste per le abitazioni principali, solo ed esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

DETRAZIONI A VALERE SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per le abitazioni principali e relative pertinenze si detraggono, sino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale. In caso di condivisione della proprietà e dell'utilizzo dell'immobile da parte di più soggetti, la detrazione va ripartita in parti uguali. Per gli anni 2012 e 2013 è prevista un'ulteriore detrazione di euro 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni purchè residente e dimorante nell'unità immobiliare considerata abitazione principale, col proprietario. In caso di comproprietà di un'abitazione principale di due coniugi appartenenti ad un unico nucleo familiare, la detrazione va ripartita tra entrambi i coniugi. Nel caso di compimento del 26° anno in corso d'anno o di nascita in corso d'anno, la detrazione va rapportata al numero di mesi tenendo presente che: in caso di nascita avvenuta sino al 15 del mese, la detrazione va riconosciuta per intero per quel mese, nel caso di nascita avvenuta dopo il 15 del mese, per quel mese la detrazione non va riconosciuta; nel caso di compimento del 26° anno, invece, se il compleanno è nei primi 15 giorni, la detrazione non spetta per tutto il mese, nel caso il compleanno cada dopo il giorno 15, la detrazione spetta per intero per tutto il mese.

CASI PARTICOLARI PREVISTI DALLA LEGGE:

CONIUGI SEPARATI: il pagamento dell'IMU spetta al 100% al coniuge che risulta assegnatario della casa coniugale anche nel caso in cui non sia proprietario. Il regime è quello previsto per le abitazioni principali per quanto attiene aliquote e detrazioni.

CONIUGI SUPERSTITI NELLA CASA CONIUGALE: in caso di coniuge superstite che vive nella casa coniugale, l'IMU è di competenza al 100% a detto coniuge, in regime di abitazione principale, anche se la percentuale di possesso non sia del 100% ma sia in parte di proprietà dei figli.

FABBRICATI RURALI E RURALI STRUMENTALI

Sono soggetti passivi all'IMU anche i fabbricati rurali, tutt'ora iscritti al catasto terreni, le abitazioni dei coltivatori e i fabbricati rurali ad uso strumentale.

I fabbricati rurali ancora iscritti al catasto terreni dovranno essere accatastati entro il 30 novembre 2012. Le case di abitazione dei coltivatori e imprenditori agricoli dovranno pagare l'IMU prevista per le abitazioni principali. Gli immobili rurali strumentali pagheranno l'IMU con il regime agevolato (0,20% aliquota base), salvo diversa previsione regolamentare da parte del Comune che può abbassare l'aliquota allo 0,1% (beneficio eventuale al momento del saldo).

ALIQUOTE:

Esistono due tipologie di aliquote: l'aliquota base fissata dallo Stato e l'aliquota che verrà fissata dal Comune. Gli acconti dovranno essere versati utilizzando obbligatoriamente le aliquote di base fissate dallo Stato. Le aliquote fissate dal Comune si applicheranno in sede di saldo e a conguaglio a dicembre.

Si riportano di seguito le due tipologie di aliquota per ciascun tipo di immobile:

Tipologia immobile	Aliquota base	A chi va il versamento	Aliquota deliberata dal Comune
Abitazione principale	0,4%	100% al Comune	Vedere delibera comune
Terreni agricoli, Aree Fabbricabili, Altri Fabbricati	0,76%	0,38% allo Stato 0,38% al Comune	Vedere delibera Comune
Fabbricati rurali strumentali	0,20%	100% al Comune	Vedere delibera Comune

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE:

€ 200,00 per ogni immobile, salvo diversa deliberazione da parte del Comune con delibera Consiliare.

VERSAMENTI E SCADENZE:

L'IMU potrà essere pagata, in acconto, solo ed esclusivamente tramite modello F24. Il contribuente dovrà calcolare l'imposta dovuta per ciascuna tipologia di immobile (abitazione principale, terreni agricoli, aree fabbricabili, altri fabbricati, fabbricati strumentali) in quanto ad ogni categoria di immobile corrisponde un diverso codice di versamento. La novità più rilevante dell'IMU è quella che l'imposta dovuta va ripartita in parte allo Stato e in parte al proprio Comune con una procedura di calcolo un po' complessa che cerchiamo di semplificare qui di seguito. Effettuare separatamente i calcoli per ciascuna tipologia di immobili per poter determinare in modo corretto la quota che va allo Stato e quella che va al Comune.

Gli esempi di calcolo di seguito indicati valgono in caso di possesso che si protrae per l'intero anno 2012.

ABITAZIONE PRINCIPALE:

2 opzioni: a) un solo acconto più saldo oppure b) due acconti più saldo.

a) 1° ACCONTO : 18 GIUGNO 50% dell'imposta calcolata con aliquota 0,4%
 SALDO : 17 DICEMBRE calcolo del dovuto con l'aliquota deliberata dal Comune, dedotto l'acconto versato a giugno
Tutto da versare al Comune con Codice Tributo 3912

b) 1° ACCONTO : 18 GIUGNO 33,33% dell'imposta calcolata con aliquota pari a 0,4%
 2° ACCONTO : 17 SETTEMBRE 33,33% dell'imposta calcolata con aliquota pari a 0,4%
 SALDO : 17 DICEMBRE calcolare il dovuto con aliquota deliberata dal Comune e dedurre gli acconti

Tutto da versare al Comune con Codice Tributo 3912

TERRENI, AREE FABBRICABILI, ALTRI FABBRICATI

a) 1° ACCONTO: 18 GIUGNO :
 Calcolare l'imposta annua dovuta applicando l'aliquota base dello 0,76%. Versare:

25% allo Stato con i seguenti codici Tributo:

3915 imposta relativa ai **Terreni**
3917 imposta relativa alle **Aree Fabbricabili**
3919 imposta relativa agli **Altri fabbricati**

25% al Comune con i seguenti Codici Tributi:

3914 imposta relativa ai **Terreni**
3916 imposta relativa alle **Aree Fabbricabili**
3918 imposta relativa agli **Altri fabbricati**

b) SALDO: 17 DICEMBRE

Effettuare il calcolo dell'imposta annua risultante applicando le aliquote deliberate dal Comune (IMPORTO A)
 Effettuare il calcolo dell'imposta annua risultante applicando l'aliquota base dello 0,76% (IMPORTO B)

Versare:

allo Stato : calcolare il 25% di IMPORTO B.

Effettuare separatamente i calcoli per ciascuno dei codici dell'acconto **3915** (Terreni)- **3917** (Aree Fabbricabili) – **3919** (Altri fabbricati)

al Comune: calcolare il 100% dell'IMPORTO A e sottrarre acconto e saldo versati allo Stato e acconto versato al Comune.
 Effettuare i calcoli separatamente per ciascuno dei codici dell'acconto: **3914** (Terreni)- **3916** (Aree Fabbricabili) – **3918** (Altri fabbricati)

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI:

- a) 1° ACCONTO : 18 GIUGNO 30% dell'imposta calcolata con aliquota base (0,20%)
b) SALDO: 17 DICEMBRE calcolare il dovuto con aliquota deliberata dal Comune e sottrarre l'acconto versato a giugno

Tutto da versare al Comune con Codice Tributo 3913

FABBRICATI RURALI NON ANCORA ACCATASTATI:

- a) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE ENTRO IL 17 DICEMBRE sulla base di una rendita presunta di fabbricati simili e poi conguaglio da effettuare quando il fabbricato avrà ottenuto la rendita definitiva.

OBBLIGO DI DICHIARAZIONE

I proprietari che hanno avuto variazioni rilevanti ai fini dell'IMU devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni decorrenti dalla data in cui si è verificata la variazione. Per le variazioni intervenute dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il **30 settembre 2012**. Prima di tale data il Ministero delle Finanze dovrà approvare l'apposito modello di dichiarazione e disciplinare i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione così come avveniva per l'I.C.I.