



Informativa I.M.U

l'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, anticipa "in via sperimentale" e per tutti i comuni del territorio nazionale l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (detta comunemente I.M.U.) per il triennio 2012-2014, rimandando al 2015 l'applicazione dell'I.M.U. a regime (come prevista dal d.lgs. n. 23 del 2011).

Presupposto dell'IMU

- Possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli;
- Non rileva l'utilizzo;
- Possesso da parte sia di residenti, sia di non residenti.

L'IMU (Imposta Municipale Propria) è un'imposta basata sul possesso, a vario titolo, di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Soggetti Passivi IMU

Deve pagare l'imposta, in base alla quota e ai mesi di possesso nell'anno solare (1° gennaio - 31 dicembre):

- Proprietario
- Usufruttuario
- Titolare di Diritto d'Uso
- Titolare di Diritto di Abitazione
- Titolare del Diritto di Enfiteusi
- Titolare del Diritto di Superficie
- Locatario di Bene in Leasing
- Cessionario (aree demaniali)

Immobili soggetti ad IMU

Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Chi introita l'Imposta Municipale

Il gettito IMU derivante dall'abitazione principale, relative pertinenze e fabbricati strumentali all'agricoltura rimane per intero al Comune, al quale non perverranno più i trasferimenti dallo Stato che venivano effettuati annualmente sin dal 2008 a seguito della soppressione dell'ICI sull'abitazione principale.

Per gli altri immobili, oltre al versamento da effettuare al Comune, l'IMU incorpora una quota "riservata allo Stato" calcolata con l'aliquota dello 0,38 per cento.

Le detrazioni previste normativamente e le detrazioni e riduzioni d'imposta deliberate dal Comune non sono applicabili alla quota riservata allo Stato.

Base imponibile

Per effettuare il calcolo dell'imposta IMU occorre prima di tutto calcolare la base imponibile o valore per le diverse tipologie di immobili.

- Fabbricati iscritti in catasto: valore delle rendite al catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione opportunamente rivalutate;
- Fabbricati di categoria D, non iscritti al catasto, interamente posseduti da società e distintamente contabilizzati: valore e determinato al 1° gennaio dell'anno di imposizione o alla data di acquisizione, applicando coefficienti di D.M. annuale;
- Aree fabbricabili: valore venale in commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, prezzi medi di vendita;
- Terreni agricoli: reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, opportunamente rivalutato

Base imponibile IMU = Rendita catastale x 1,05 x i seguenti coefficienti di rivalutazione:

Gruppo catastale A (con esclusione dell'A/10)	160	
Categorie catastali C/2, C/6 e C/7	160	
Gruppo catastale B	140	
Categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140	
Categoria catastale A/10	80	
Gruppo catastale D (con esclusione della D/5)	60	(dal 1/1/2013) 65
Categoria catastale D/5 80 Categoria catastale C/1	55	

La rendita catastale, necessaria per il calcolo del valore imponibile IMU è contenuta nella visura catastale, documento scaricabile gratuitamente on-line tramite il portale dell'Agenzia del Territorio.

La visura può anche essere reperita direttamente presso gli Uffici del Catasto

Aliquote IMU

- Aliquota base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali
- Aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2 - C/6 e C/7) che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali
- Aliquota ridotta dello 0,2% (2 per mille) per i fabbricati rurali ad uso strumentale ex art.9, comma 3-bis D.L. 557/93 che i Comuni possono ridurre fino allo 0,1%
- I comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati.

Riepilogo Aliquote IMU

Aliquota	0,40% Abitazioni principali e pertinenza
	0,20% Fabbricati rurali strumentali
	0,76% Fabbricati diversi dai precedenti- Terreni agricoli e Aree fabbricabili

Detrazioni per abitazione principale e relative pertinenze

Detrazione Base 200 Euro

Come per l'ICI, la detrazione va rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale;
- in proporzione alla quota di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte di ciascuno dei soggetti passivi, indipendentemente dalla quota di possesso (per esempio se la moglie possiede il 25% dell'abitazione principale e il marito convivente possiede il 75% dell'abitazione principale, ad ognuno spetta la detrazione pari a € 200,00/2, quindi la detrazione spettante a ciascuno è di € 100,00).

Detrazione aggiuntiva 50 Euro - Solo per 2012 e 2013

per ciascun figlio che dimora abitualmente e risiede anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale purchè di età non superiore a 26 anni a prescindere dal fatto che siano o meno fiscalmente a carico, per un massimo di 8 figli.

Per l'anno 2012 si computano i figli nati dopo il 1° gennaio 1986 (compreso), in proporzione ai mesi per i quali spetta il beneficio, con l'ulteriore precisazione che se il compimento del 26° anno si verifica oltre il 15° giorno del mese, quel mese va computato per intero. Pertanto, per esempio, se il figlio/a compie 26 anni l'11 aprile 2012 la maggiorazione spetta per 3/12, se invece li compie il 22 maggio spetta per 5/12.

Trattandosi di una maggiorazione della detrazione di base, ne seguirà le regole applicative. Pertanto nel caso di marito e moglie contitolari dell'abitazione principale con 2 figli minori di 26 anni conviventi, la detrazione totale sarà di € 200,00 per l'abitazione + € 100,00 (€ 50,00 x 2) per i figli = € 300, 00 da suddividere al 50% ciascuno indipendentemente dalla quota di possesso.

Se la detrazione è maggiore dell'imposta dovuta la stessa può essere utilizzata solo per coprire l'imposta dovuta sulle pertinenze, ma non può essere utilizzata per coprire l'imposta dovuta su eventuali altri immobili posseduti.

Abitazione principale - differenze ICI/IMU

IMU: immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**;

ICI: immobile nel quale, salvo prova contraria, il contribuente che lo possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari, hanno la residenza anagrafica

Casi in cui l'agevolazione ICI non è applicabile all'IMU

- Fabbricati dati in comodato gratuito a parenti per i quali costituiscono abitazione principale: è stato abrogato l'art. 59, comma 1, lett. e) D.Lgs. n. 446/1997 (che conferiva la relativa facoltà ai Comuni)
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari + alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (possono comunque beneficiare della detrazione per abitazione principale, ma non dell'aliquota ridotta)

Pertinenze dell'abitazione principale

L'art. 13, comma 2 D.L. n. 201/2011 contiene una definizione puntuale di pertinenza: esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa **Massimo 3 pertinenze**: un C/2 (cantina-solaio-magazzino), un C/6 (garage-autorimessa) e un C/7 (tettoia) Sia pertinenze autonomamente accatastate, sia quelle che non hanno un autonomo accatastamento in quanto comprese nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio sono poste Ex: se cantina e due box : agevolazione solo per cantina e un box

Dichiarazione IMU

E' previsto un termine di 90 giorni dal possesso o dalla variazione per la dichiarazione ai fini IMU utilizzando l'apposito modello approvato con decreto ministeriale. Continuano a trovare applicazione le originarie dichiarazioni ICI già presentate in quanto compatibili. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 01.01.2012 la dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30.09.2012

Fabbricati non iscritti in Catasto

I fabbricati non iscritti in catasto devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il **30 novembre 2012**.

Fino a quando tali fabbricati non saranno dichiarati al catasto edilizio urbano l'IMU deve comunque essere pagata sulla base della rendita catastale di unità immobiliari similari già iscritte in catasto.

Scadenze e Versamenti

- **Rata di Giugno:** Il versamento dovrà avvenire entro il **18 giugno 2012** (il 16 giugno è sabato) e potrà essere effettuato esclusivamente a mezzo modello F24.
 - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: **1/3 ad aliquota base (0,40%)** oppure **50% ad aliquota base (0,40%)** a discrezione del contribuente
 - FABBRICATI STRUMENTALI USO AGRICOLO (già inventariati nel Catasto Edilizio Urbano): **30% ad aliquota base (0,20%)**
 - FABBRICATI STRUMENTALI USO AGRICOLO (inventariati nel Catasto dei Terreni e da inventariare nel Catasto Edilizio Urbano entro il 30 novembre 2012): **nessuna quota**
 - ALTRI FABBRICATI: **50% ad aliquota base (0,76%)**
 - TERRENI AGRICOLI: **50% ad aliquota base (0,76%)**
 - AREE FABBRICABILI: **50% ad aliquota base (0,76%)**

- **Rata di Settembre:** Il versamento dovrà avvenire entro il **17 settembre 2012** (il 16 settembre è domenica) e potrà essere effettuato esclusivamente a mezzo modello F24.
 - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: **1/3 ad aliquota base (0,40%)** solamente se a giugno si è pagato 1/3

- **Rata di Dicembre:** Il versamento dovrà avvenire entro il **17 dicembre 2012** (il 16 dicembre è domenica) e potrà essere effettuato a mezzo modello F24 oppure apposito bollettino di conto corrente postale.
 - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: saldo a conguaglio **ad aliquota deliberata dal Comune** detratti gli acconti versati a giugno ed eventualmente a settembre
 - FABBRICATI STRUMENTALI USO AGRICOLO (già inventariati nel Catasto Edilizio Urbano): saldo a conguaglio **ad aliquota deliberata dal Comune** detratto l'acconto versato a giugno
 - FABBRICATI STRUMENTALI USO AGRICOLO (ex Catasto dei Terreni ed inventariati entro il 30 novembre 2012 nel Catasto Edilizio Urbano): **100% del dovuto ad aliquota deliberata dal Comune**
 - ALTRI FABBRICATI: saldo a conguaglio **ad aliquota deliberata dal Comune** detratto l'acconto versato a giugno
 - TERRENI AGRICOLI: saldo a conguaglio **ad aliquota deliberata dal Comune** detratto l'acconto versato a giugno
 - AREE FABBRICABILI: saldo a conguaglio **ad aliquota deliberata dal Comune** detratto l'acconto versato a giugno

Esempi di calcolo

ESEMPIO IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE :

Abitazione principale in categoria catastale A/3 con rendita di € 345,00 posseduta al 100% per l'intero anno dal contribuente con 2 figli di età non superiore ai 26 anni residenti e dimoranti anagraficamente nello stesso nucleo familiare.

RENDITA x 1,05 x MOLTIPLICATORE x ALIQUOTA

$345,00 \times 1,05 \times 160 = 57.960,00$ x aliquota da decreto 0,4% = 231,84 - detrazione €200,00 per abitazione principale - ulteriore detrazione di €100,00 (€50,00 per figlio) = 0 imposta IMU da pagare

ESEMPIO TERRENI AGRICOLI

Reddito dominicale di € 116,00 per un terreno posseduto al 100% per l'intero anno da contribuente non coltivatore diretto.

REDDITO DOMINALE x 1,25 x 135 x ALIQUOTA

$116,00 \times 1,25 \times 135 \times$ Aliquota da decreto 0,76% = € 143,00 imposta IMU da pagare (da suddividere a metà tra quanto dovuto allo stato e quanto al comune).

ESEMPIO AREE FABBRICABILI

Area edificabile con valore venale in comune commercio al 01/01/2012 di € 140.000,00 posseduta al 100% dal contribuente per l'intero anno.

VALORE DI MERCATO x ALIQUOTA DELLO 0,76%

$140.000,00 \times 0,76\% = € 1.064,00$ imposta IMU da pagare (da suddividere a metà tra quanto dovuto allo stato e quanto al comune).

CODICI TRIBUTI IMU PER F24

Con la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 sono stati istituiti i codici per pagare l'IMU. Riportiamo qui di seguito l'elenco dei nuovi codici:

IMPOSTA CON ALIQUOTA 0,4% CODICI DA UTILIZZARE:

3912 - "IMU imposta municipale propria su abitazione principale e pertinenze" **COMUNE**

IMPOSTA CON ALIQUOTA 0,76% CODICI DA UTILIZZARE:

3918 - "IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati"- **COMUNE**

3919 - "IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati"- **STATO**

3916 - "IMU imposta municipale propria per aree fabbricabili"- **COMUNE**

3917 - "IMU imposta municipale propria per aree fabbricabili"- **STATO**

3914 - "IMU imposta municipale propria per terreni"- **COMUNE**

3915 - "IMU imposta municipale propria per terreni"- **STATO**

IMPOSTA CON ALIQUOTA 0,2% CODICI DA UTILIZZARE:

3913 - "IMU imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale"- **COMUNE**

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta.

I nuovi codici tributo sono operativi dal 18 aprile 2012.

E' stato approvato, inoltre, il nuovo Modello F24 che contiene la sezione "IMU e altri tributi locali". I contribuenti possono comunque utilizzare i preesistenti Modelli F24 fino al 31 maggio 2013 riportando i dati dei versamenti IMU nella sezione "ICI ed altri tributi locali" del vecchio Modello ma indicando i nuovi codici tributo.

Per quanto non riportato nella presente nota informativa si rimanda il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 articoli 8 e 9, all'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, e s.m.i., nonché al testo della Legge 44/2012