

## I'IMU

L'**imposta municipale IMU** è il nuovo tributo che, **dal 1 gennaio 2012**, in sostituzione dell'ICI, va pagata al Comune e allo Stato sulla base del patrimonio immobiliare del contribuente.

Per patrimonio immobiliare si intende il possesso di **FABBRICATI, AREE FABBRICABILI e TERRENI** anche non coltivati.

Per possesso si intende il titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, concessionario di aree demaniali, locatario solo in caso di locazione finanziaria (leasing). In caso di assegnazione della casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il soggetto passivo è il coniuge assegnatario (D.L. 201/2011 articolo 13 comma 12 quater).

L'imposta si paga anche sull'**ABITAZIONE PRINCIPALE** e le pertinenze della stessa solamente per un'unità appartenente alla categoria catastale C2, C6, C7 (massimo un'unità per categoria).

## Aliquote e detrazioni di legge

Per l'anno 2012, il decreto legge 16/2012 ha stabilito che l'acconto deve essere calcolato applicando le aliquote di legge, anche se il Comune avesse deliberato diversamente. Le aliquote base sono le seguenti:

1. 0,76% aliquota base per FABBRICATI, AREE FABBRICABILI E TERRENI
2. 0,40% aliquota ridotta per l'abitazione principale e le pertinenze della stessa
3. 0,20 % per i fabbricati rurali strumentali

**La detrazione per l'abitazione principale è pari a 200 euro** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione va suddivisa in parti uguali tra i proprietari residenti nell'abitazione principale. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo di quest'ultima maggiorazione non può superare l'importo massimo di euro 400.

## Quota riservata allo stato

Con la sola esclusione dei versamenti effettuati per l'abitazione principale (comprensiva delle pertinenze), per i fabbricati rurali e fermo restando quanto previsto per gli istituti autonomi per le case popolari e per le cooperative edilizie a proprietà indivisa, **per tutti gli altri versamenti dovuti su fabbricati, aree fabbricabili e terreni è riservata allo Stato** la quota di imposta calcolata con aliquota allo 0,38% corrispondente alla metà dell'aliquota base di legge fissata allo 0,76%. Gli incrementi di aliquota e le riduzioni deliberate dal comune producono effetti unicamente sulla quota comunale e non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

### **Esempio: Aliquota 0,76%. Rendita fabbricato euro 1.000**

- Versamento quota Comune pari a euro 638,40
- Versamento quota Stato pari a 638,40

### **Esempio. Aliquota 0,86%. Rendita fabbricato euro 1.000**

- Versamento quota Comune pari a euro 806,40
- Versamento quota Stato pari a euro 638,40

## Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel 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 e 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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2 (depositi, cantine e simili) C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C7 (tettoie soffitte e simili), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte unitamente all'unità ad uso abitativo. Per effetto di quest'ultima disposizione, qualora l'unità immobiliare comprenda già una pertinenza (box o cantina) accatastata unitamente al fabbricato, si dovrà tener conto della stessa ai fini del computo di ulteriori pertinenze.

**Attenzione.** LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A PARENTI (USO GRATUITO) sono soggette a IMU ordinaria applicando l'aliquota base.

## Calcolo della base imponibile

Per i **Fabbricati** la base imponibile è il valore ottenuto applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i seguenti moltiplicatori di legge:

GRUPPO CATASTALE	RIVALUTAZIONE Legge 662/96 - art. 3 commi 48 e 51	MOLTIPLICATORE IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
A Abitazioni	5%	160
A10 (uffici e studi privati)	5%	80
B (colonie, asili, ospedale)	5%	140
C1 (negozi, bar, botteghe, ristoranti)	5%	55
C2 C6 C7 (magazzini, posti auto, garage, tettoie)	5%	160
C3 C4 C5 (laboratori, officine, stabilimenti balneari)	5%	140
D (opifici, alberghi, fabbricati produttivi)	5%	60 per il 2012 65 dal 1 gennaio 2013
D5 (istituti di credito, cambio e assicurazione)	5%	80

Se in possesso dei riferimenti catastali di un immobile (foglio, mapp., sub.)

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Per i **terreni** la base imponibile è il valore ottenuto applicando al reddito dominicale rivalutato del 25% il moltiplicatore pari a **135**. Per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a **110**. Per la medesima fattispecie l'imposta si applica limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

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

## Agevolazioni per i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili

I fabbricati che per la loro fatiscenza sono stati dichiarati inagibili o inabitabili caratterizzati da uno stato di degrado non superabile con interventi di manutenzione, beneficiano della riduzione del 50% della base imponibile. Resta ferma l'applicazione dell'aliquota base.

## Agevolazioni per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs 42/2004

- I fabbricati di interesse storico o artistico beneficiano della riduzione del 50% della base imponibile.

## IACP e cooperative edilizie

Per le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, si applica la detrazione prevista per l'abitazione principale. Resta ferma l'applicazione dell'aliquota base dello 0,76 per cento. Il versamento va effettuato interamente a favore del Comune in quanto non trova applicazione la riserva a favore dello Stato.

## Modalità di versamento per l'anno 2012

Per l'anno 2012, il pagamento dell'imposta municipale propria deve essere effettuato in **due rate**:

- entro il **18 giugno** si versa la prima rata in misura pari al 50% dell'imposta dovuta applicando le aliquote di base e la detrazione fissate nell'articolo 13 del D.L. 201/2011 (indicate nel punto **ALIQUOTE E DETRAZIONE**)
- entro il **17 dicembre** si versa il saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, calcolato con le aliquote e la detrazione stabilite in via definitiva dallo Stato e dal Comune

**Solo per l'abitazione principale e le relative pertinenze** è prevista la possibilità di versare l'imposta in **tre rate**:

- entro il **18 giugno** si versa la prima rata pari al 33% dell'imposta dovuta
- entro il **17 settembre** si versa la seconda rata pari al 33% dell'imposta dovuta
- entro il **17 dicembre** si versa il saldo, a conguaglio con le aliquote stabilite dal Comune

Resta ferma la modalità generale di versamento in due rate.

**Per i fabbricati rurali STRUMENTALI:**

- entro il **18 giugno** si versa la prima rata in misura pari al 30% dell'imposta applicando le aliquote di base
- entro il **17 dicembre** si versa il saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

In caso di fabbricati rurali **non ancora dichiarati** nel catasto edilizio urbano il versamento dell'imposta è effettuato in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

## Modalità di pagamento

Il pagamento può essere effettuato solo con il **MODELLO F24**, approvato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 aprile 2012.

Per i titolari di Partita IVA il versamento può essere effettuato solo con modalità telematica.

Per gli altri contribuenti, il versamento può essere effettuato in Banca, in Posta e presso tutti i soggetti abilitati all'incasso del MODELLO F24.

Per il versamento dell'acconto non è ammesso l'utilizzo del bollettino postale.

## CODICE CONTRIBUTO DA UTILIZZARE

- 3912 – denominato “IMU imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze – articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 COMUNE”
- 3913 – denominato “IMU imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE”
- 3914 – denominato “IMU imposta municipale propria per i terreni – COMUNE”
- 3915 – denominato “IMU imposta municipale propria per i terreni – STATO”
- 3916 – denominato “IMU imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE”
- 3917 – denominato “IMU imposta municipale propria per le aree fabbricabili – STATO”
- 3918 – denominato “IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE”
- 3919 – denominato “IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO”
- 3923 – denominato “IMU imposta municipale propria interessi da accertamento – COMUNE”
- 3924 – denominato “IMU imposta municipale propria sanzioni da accertamento – COMUNE”

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta, barrando la casella “Ravv.” (cfr Risoluzione n. 35/E del 12 apr. 2012 dell'Agenzia delle Entrate).

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione “**SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI**” in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna “importi a debito versati” con le seguenti indicazioni:

- nello spazio “codice ente/codice comune” è riportato il codice catastale del Comune di ORTONA: **G141**
- nello spazio “Ravv.” barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento
- nello spazio “Acc.” barrare se il pagamento si riferisce all'acconto
- nello spazio “Saldo” barrare se il pagamento si riferisce al saldo
- nello spazio “Numero immobili” indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre)
- nello spazio “Anno di riferimento” deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento. Nel caso in cui sia barrato lo spazio “Ravv.” indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Non è più prevista la possibilità di utilizzare bollettini postali, bonifici e altre modalità on-line. La quota di IMU spettante allo Stato dovrà essere versata contestualmente alla quota comunale.

## Arrotondamenti

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi e per eccesso se è superiore a detto importo.

## Pagamento dall'estero

Per i contribuenti non residenti il versamento può essere effettuato tramite il servizio telematico Internet. A tal fine è necessario essere titolari di un codice PIN e di un conto corrente presso una delle banche convenzionate con l' Agenzia delle Entrate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), o presso le Poste Italiane S.P.A.

## Versamento del saldo

**Per il calcolo del saldo di dicembre è necessario verificare le aliquote definitive, sia per la quota Comune sia per la quota Stato.**

## Regolamento del Comune e aliquote

Il calcolo dell'acconto deve avvenire sulla base delle aliquote stabilite dall'articolo 13 del D.L. 201/2012.

Per il calcolo del saldo di dicembre saranno disponibili il regolamento e le aliquote approvate dal Comune.

## Dichiarazione

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando **il modello che sarà approvato con apposito decreto ministeriale**. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

**Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012 (domenica) 1 ottobre 2012.**

## Normativa di riferimento

- D.L. N. 201/2011 - Art. 13
- D.Lgs. N. 23/2011
- D.Lgs. N. 504/92
- D.L. 16/2012

Fonte: elaborazione del Dr. Luca Ferri (P.O. tributi del Comune di Ortona (CH))

Dr.ssa Cristina Carpenedo (P.O. tributi del Comune di Jesolo (VE))