

## Scheda operativa per l'applicazione dell'IMU

### IMU - Imposta Municipale Propria

Con il d.l. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011, è stata introdotta l'imposta municipale propria (IMU) in via sperimentale dal 2012 fino al 2014, che sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e l'IRPEF e relative addizionali comunale e regionale sugli immobili non locati.

### Da chi è dovuta ?

L'IMU è dovuta da chi **possiede** immobili (**fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili**) a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione (anche quello spettante al **coniuge superstite**), nonché dal locatario degli immobili concessi in **locazione finanziaria**. L'assegnazione della casa coniugale al **coniuge separato** è considerata a titolo di diritto di abitazione.

Non è dovuta quindi dal nudo proprietario, dal locatario, affittuario o comodatario, né dal coniuge separato non assegnatario della casa coniugale anche se proprietario.

### Per cosa è dovuta ?

L'IMU è dovuta per tutti gli immobili posseduti, compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze in misura diversa a seconda del tipo di immobile, in particolare si distinguono:

- **abitazione principale**: un'unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto ove il contribuente ed il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e abbiano la residenza anagrafica;  
- **pertinenze** dell'abitazione principale: locali classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (garage) e C/7 (tettoie), nella misura massima di **una unità per categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione** (risultino cioè sulla medesima planimetria).

Nel caso di più unità immobiliari adibite ad abitazione principale e/o di più pertinenze della medesima categoria, ai fini delle agevolazioni previste dalla norma, sono di regola considerate abitazione principale e pertinenze quelle dotate di rendita più alta;

- **fabbricati rurali**: gli immobili della categoria D/10 necessari allo svolgimento dell'attività agricola (magazzini, ricovero attrezzi, stalle, agriturismi, abitazioni dipendenti, laboratori, uffici aziendali) utilizzati dal conduttore del fondo cui sono asserviti, secondo quanto previsto dall'art. 9 del d.l. 557/93;

- **terreni agricoli**: terreni adibiti all'esercizio delle attività agricole;

- **aree fabbricabili**: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, anche se semplicemente adottati ed in attesa di approvazione ed escluse quelle possedute e condotte da coltivatori diretti e IAP di cui all'art. 1 del d.lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola.

### Come si determina il valore degli immobili ai fini IMU

Il valore degli immobili, da porre a base per il calcolo dell'IMU, si determina nel modo che segue:

<b>Fabbricati</b>	<b>Base imponibile IMU</b> (Rendita catastale rivalutata del 5% per moltiplicatore IMU)
A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7 (abitazioni e pertinenze)	R.C. x 1,05 x 160
A/10 (uffici)	R.C. x 1,05 x 80
B (collegi, scuole, case di cura, ospedali)	R.C. x 1,05 x 140
C/1 (negozi)	R.C. x 1,05 x 55
C/3 + C/4 (laboratori, fabbricati sportivi)	R.C. x 1,05 x 140

D (esclusi D/5) (attività produttive)	R.C. x 1,05 x 60 (65 dal 2013)
D/5 (banche ed assicurazioni)	R.C. x 1,05 x 80
D non iscritti in catasto posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati	Valore risultante dalle scritture contabili rivalutato in base ai coefficienti stabiliti con Decreto del Min. Finanze
Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. (accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizi a carico del proprietario o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio)	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato x 50%
Fabbricati di interesse storico o artistico	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato x 50%
<b>Terreni Agricoli</b>	<b>Base imponibile IMU</b> (R. Domenicale rivalutato del 25% per moltiplicatore IMU)
Posseduti e condotti da Coltivatori Diretti e da Imprenditori Agricoli Prof.li iscritti all'I.N.P.S.	R.D. x 1,25 x 110 L'imposta si calcola solo sulla parte eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni: del 70% sulla parte di valore compresa tra euro 6.000 e euro 15.500; del 50% sulla parte di valore compresa tra euro 15.500 e euro 25.500 del 25% sulla parte di valore compresa tra euro 25.500 e euro 32.000
Altri terreni agricoli	R.D. x 1,25 x 135
<b>Aree edificabili</b>	Valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione (valore di mercato).

### **Aliquote**

Le aliquote per il versamento delle rate del 18 giugno e, opzionale per la prima casa, del 17 settembre, sono quelle di base pari a:

- 4 per mille per abitazione principale e pertinenze,
- 7,6 per mille per tutti gli altri immobili ad eccezione dei fabbricati rurali strumentali
- 2 per mille per i fabbricati rurali strumentali.

### **Detrazioni per abitazione principale.**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare ove il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati ai mesi dell'anno durante i quali l'immobile è stato effettivamente destinato ad abitazione principale.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più contitolari, la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica, a prescindere dalla quota di possesso.

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione per abitazione principale è aumentata di euro 50,00 per ciascun figlio dei possessori (fino a un massimo di otto) che non abbia ancora compiuto 26 anni, che vi risieda anagraficamente e vi dimori abitualmente, anche se non a carico dei genitori. La detrazione di 200 euro (ma non l'aliquota prevista per le abitazioni principali) è applicabile anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dall'I.A.C.P.

### **Quando, quanto e come si paga l'IMU**

Le scadenze per i pagamenti sono:

- I rata 16 giugno
- II rata 16 dicembre

**Nel 2012**, a causa della coincidenza con le festività, le scadenze sono prorogate al **18 giugno per la prima rata ed al 17 dicembre per la seconda**;

inoltre è data la possibilità, per i pagamenti relativi esclusivamente alla **abitazione principale** ed alle pertinenze di poter frazionare il dovuto in tre rate le cui scadenze sono:

**18 giugno, 17 settembre e 17 dicembre.**

Una volta determinato il valore dell'immobile, con le modalità sopra indicate, l'imposta complessivamente dovuta sarà pari al prodotto di detto valore per l'aliquota comunale prevista per l'immobile in considerazione, per la percentuale ed il periodo di possesso, sottratte le eventuali detrazioni spettanti. Il possesso per almeno quindici giorni equivale al possesso per l'intero mese. Salva la facoltà prevista per l'abitazione principale, l'imposta è versata in due rate, alle scadenze sopra indicate, pari ciascuna al 50% dell'importo totale e va versata in parte allo Stato (50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote di legge, attualmente 7,6 per mille, per tutti i fabbricati eccetto abitazione principale e relative pertinenze e fabbricati rurali strumentali) e per la restante parte (calcolata tenendo conto delle effettive aliquote deliberate) al Comune.

**Per l'anno 2012** la prima rata è determinata in misura del 50% dell'importo calcolato applicando le aliquote e le detrazioni di base previste dalla legge nazionale (4 per mille per abitazione principale e pertinenze, 7,6 per mille per tutti gli altri immobili ad eccezione dei fabbricati rurali strumentali per i quali è previsto il 2 per mille) mentre la seconda rata sarà determinata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta sulla base delle aliquote effettivamente deliberate dal Comune, con conguaglio sulla prima rata (il versamento di dicembre sarà quindi calcolato sulla base della differenza tra l'imposta annuale complessivamente dovuta e quanto già versato in acconto). Gli importi totali da pagare sono sempre arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi oppure per eccesso se superiore a detto importo.

Come già indicato sopra, per l'**abitazione principale** e le relative pertinenze, **per l'anno 2012** l'imposta può essere versata anche in tre rate, in tal caso le prime due saranno pari ad 1/3 dell'importo determinabile applicando l'aliquota del 4 per mille e le detrazioni di base, mentre la terza rata dovrà essere a saldo dell'imposta complessivamente dovuta sulla base delle aliquote effettivamente deliberate dal Comune, con conguaglio sulle precedenti rate.

Sempre per il **2012** l'imposta dovuta per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale, la prima rata sarà versata nella misura del 30% dell'importo determinabile applicando l'aliquota del 2 per mille e la seconda rata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla prima rata.

L'imposta dovuta per il 2012 per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, che dovranno essere dichiarati al catasto fabbricati entro il 30/11/2012, sarà versata in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

Gli acconti IMU debbono essere pagati esclusivamente attraverso il Modello F24 presso qualsiasi sportello postale o bancario, mentre per il saldo potrà essere utilizzato anche un apposito bollettino postale il cui modello è ancora in corso di elaborazione.

Il contribuente dovrà versare contestualmente le quote dovute al comune ed allo Stato.  
Dovrà essere compilata la sezione “IMU e altri tributi locali” (nel caso si utilizzino i preesistenti Modelli F24 i dati dei versamenti IMU dovranno essere riportati nella sezione “ICI ed altri tributi locali” con l’indicazione però dei nuovi codici tributo), codice ente (per esempio: A229 per il comune di Altavilla Milicia) e con i seguenti codici tributo (operativi dal 18 aprile 2012):

- 3912 - abitazione principale e relative pertinenze (quota per il comune);
- 3913 - fabbricati rurali ad uso strumentale (quota per il Comune);
- 3914 - terreni (quota per il Comune);
- 3915 - terreni (quota per lo Stato),
- 3916 - aree fabbricabili (quota per il Comune);
- 3917 - aree fabbricabili (quota per lo Stato);
- 3918 - altri fabbricati (quota per il Comune);
- 3919 - altri fabbricati (quota per lo Stato);
- 3923 - interessi da accertamento (quota per il Comune);
- 3924 - sanzioni da accertamento (quota per il Comune).

Barrare quindi “ACC” o “SALDO” a seconda se il pagamento si riferisca all’acconto o al saldo, indicare in cifre il “numero di immobili” e nello spazio “Anno di riferimento” l’anno di imposta cui il versamento si riferisce.

### **Ravvedimento Operoso**

Se il pagamento dell’imposta viene fatto dopo le scadenze sopraindicate ma entro i 14 giorni successivi alla data di scadenza dovrà essere pagata anche una sanzione pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo; dal 15° giorno di ritardo fino al 30° giorno di ritardo (quindi entro il 18 luglio 2012 per la rata di acconto, oppure entro 16 gennaio 2013 per la rata di saldo), dovrà essere pagata anche una sanzione pari al 3% dell’imposta nonché gli interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno. Se il pagamento avviene entro un anno dalla scadenza la sanzione è pari al 3,75%. Il contribuente dovrà fare apposita comunicazione al Comune allegando la fotocopia del versamento effettuato.

Si ricorda che in tal caso le sanzioni e gli interessi debbono essere versati unitamente all’imposta dovuta e nel modello F24 deve essere barrata la casella “RAVV”.

### **Dichiarazioni**

Per quanto non conoscibile dal comune, è previsto un termine di 90 giorni dal possesso o dalla variazione per effettuare la dichiarazione ai fini IMU utilizzando l’apposito modello da approvare con decreto ministeriale. Per gli immobili posseduti già al 1° gennaio 2012 la dichiarazione va resa entro il 30 settembre 2012. Restano comunque valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI “in quanto compatibili”.

---