

Grosseto 28 Maggio 2012

I.M.U. 2012 – ADEMPIMENTI – TERMINI – MODALITA'

Con l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 201 del 2011, l'imposta ICI è stata sostituita dall'entrata in vigore in via sperimentale dell'Imposta Municipale Propria.

La legge n. 44/2012, legge di conversione del DL 3 marzo 2012, n. 16, ha introdotto profonde modifiche all'art. 13 del DL 201 approvato nel mese di dicembre scorso.

Pertanto, con la presente nota si vogliono sintetizzare gli aspetti principali dell'IMU, in vigore appunto dal 1/1/2012.

Presupposto impositivo

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

L'imposta, quindi, è dovuta per il possesso anche di uno soltanto dei seguenti immobili:

- ✓ fabbricati iscritti o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano ;
- ✓ fabbricati rurali ad uso sia abitativo;
- ✓ fabbricati rurali strumentali, con eccezione di quelli ubicati nei comuni montani o parzialmente montani, secondo la classificazione ISTAT;
- ✓ terreni agricoli, ivi compresi quelli incolti ed anche orti;
- ✓ aree edificabili utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP, di cui all'art. 1, D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola. In tal caso è considerato terreno agricolo;

Soggetti passivi

Sono soggetti passivi dell'imposta:

- a. i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- b. i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. A tal fine l'ex coniuge affidatario della casa coniugale si intende in ogni caso titolare di un diritto di abitazione;
- c. il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- d. il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria (leasing);

La base imponibile per il calcolo dell'imposta

La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n. 504/1922 (norma ICI), e dell'art. 13, commi 4 e 5 del D.L. n. 201/2011.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è da quello ottenuto applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo "A" e nelle categorie catastali "C/2, C/6 e C/7", con esclusione della categoria catastale A/10;

- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale C/3, C/4 e C/5;
- c) 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- d) 60, per l'anno 2012; 65 per gli anni successivi; per i fabbricati classificati nel gruppo "D" , ad eccezione di quelli classificati nella categoria catastale D/5;
- e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1;
- f) per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D", non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, vale la regola prevista all'art. 5, comma 3, del DLgs n. 504/1992;
- g) 110 per i terreni agricoli, ivi compresi quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o soggetti IAP iscritti nella previdenza agricola, il valore è costituito applicando al reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%. Sono soggetti all'imposta, limitatamente alla parte di valore eccedente Euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
 1. del 70 % dell'imposta gravante sulla parte del valore eccedente euro 6.000 e fino a euro 15.500;
 2. del 50 % dell'imposta gravante sulla parte di eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
 3. del 25 % dell'imposta gravante sulla parte di eccedente euro 25.500 e fino ad euro 32.000;
- h) 135 per gli altri terreni, ai quali si applica il medesimo procedimento di calcolo;
- i) per le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio di imposizione;

Le aliquote

L'art. 13, ai commi: 6, 7 e 8, del DL n. 201/2011 prevede le seguenti aliquote:

- a) **Aliquota Base:** L'aliquota di base è pari allo 0,76%;
- b) **Abitazione principale:** L'aliquota è ridotta allo 0,4 % per l'abitazione e le sue pertinenze;
- c) **Fabbricati rurali strumentali:** L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, DL n. 557/93. A tale proposito le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 18565/1999, hanno stabilito che si considerano fabbricati rurali strumentali quelli classificati nelle categorie catastali A/6 e D/10.

I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono modificare in aumento o in diminuzione, le aliquote di base nei limiti stabiliti dalla legge.

L'abitazione principale - Pertinenze

Cittadini residenti: L'abitazione principale è quella in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e vi dimora abitualmente. Pertanto ne consegue che i due requisiti devono coesistere entrambi, con l'ulteriore vincolo che l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale, oltre che del contribuente, anche del suo nucleo familiare. Inoltre, deve trattarsi di una unica immobiliare abitativa, iscritta o iscrivibile in catasto.

Casa coniugale: Parimenti, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze trovano applicazione anche nei confronti dell'ex coniuge affidatario della casa coniugale, a seguito di separazione o divorzio, che vive nell'ex casa coniugale, il quale si intende in ogni caso titolare di un diritto di abitazione, indipendentemente dal possesso o meno di parte dell'unità immobiliare.

Anziani, disabili e cittadini italiani residenti all'estero: Il comma 10, dell'art. 13, stabilisce che *"i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente , a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata."*

Pertanto, soltanto in presenza di apposita delibera adottata dai comuni, i soggetti interessati possono dello stesso trattamento fiscale previsto per l'abitazione principale dei residenti (aliquote e detrazioni).

La Circ. MF n. 3/DF del 2012 ha precisato che in ogni caso, la maggiorazione di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, spetta a condizione che gli stessi dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente nell'immobile oggetto della disposizione di favore.

Pertinenze

Si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali: C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale indicata, con un limite massimo di tre pertinenze.

Compete al contribuente, individuare quale unità immobiliare è considerata pertinenza, anche agli effetti dichiarativi.

Le eventuali pertinenze ulteriori, sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

La detrazione per abitazione principale

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale e sue pertinenze, è riconosciuta una detrazione pari a 200 euro, anno.

Nel caso di più soggetti passivi che utilizzano l'unità immobiliare come abitazione principale, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

In aggiunta e con le stesse condizioni e con le stesse regole, per gli anni 2012 e 2013 la detrazione di 200 euro è maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, a condizione che lo stesso dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Comunque, la maggiorazione non può superare 400 euro in aggiunta alla detrazione ordinaria di 200 euro.

Cooperative a proprietà indivisa e ex IACP

Le cooperative a proprietà indivisa, per le abitazioni assegnate ai soci che vi risiedono, usufruiscono della detrazione annua di 200 euro.

La stessa detrazione spetta agli ex IACP per le unità abitative aventi le stesse finalità.

Le cooperative a proprietà indivisa e gli ex IACP, non godono dell'agevolazione dell'aliquota ridotta, in quanto persone giuridiche. Rientra comunque nella facoltà dei comuni di ridurre l'aliquota fino al 0,4 % per tutti i soggetti IRES.

La quota IMU riservata allo Stato

L'art. 13, comma 11 del DL n. 201/2011, stabilisce che è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà – 0,38 % - dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili l'aliquota dello 0,76%, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali strumentali, ivi comprese le unità immobiliari per le quali i comuni avessero aver deliberato l'assimilazione all'abitazione principale (anziani, disabili o cittadini italiani residenti all'estero), oltre che degli immobili a natura abitativa posseduti da cooperative edilizie proprietà indivisa, assegnati ai soci che vi risiedono e quelli ex IACP.

Riduzioni - Agevolazioni - Esenzioni

Preliminarmente, viene precisato che le agevolazioni stabilite in materia di ICI non sono applicabili all'IMU, pertanto va tenuto conto del nuovo quadro normativo fissato dal legislatore.

Riduzioni

La base imponibile e pertanto l'imposta è ridotta del 50%:

- a) per i fabbricati di interesse storico artistico;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità;

Rispetto alle caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, al fine del riconoscimento della riduzione del 50% per inagibilità, i comuni possono disciplinare mediante delibera consiliare.

Agevolazioni

I comuni possono ridurre l'aliquota fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del TUIR. Rientrano nella fattispecie anche gli immobili affittati.

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

Esenzioni

In aggiunta agli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dagli enti pubblici e utilizzati per scopi istituzionali, sono sempre esenti dall'IMU:

- a) i fabbricati classificati nelle categorie da E/1 a E/9;
- b) i fabbricati con destinazione a usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR 29/09/1973, n. 601 e s.m.e.i.;
- c) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e loro pertinenze;
- d) i terreni agricoli ricadenti nelle zone montane;
- e) gli immobili, o parti di essi, utilizzati e destinati esclusivamente alle attività assistenziali non commerciali;
- f) i fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco ISTAT

Le modalità di versamento

Preliminarmente, si precisa che l'art. 9, comma 2, del DL n. 201/2011 l'imposta IMU "è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria."

In linea generale, salvo eccezioni, il versamento è effettuato in due rate di pari importo:

- la prima entro il 16 Giugno
- la seconda entro il 16 dicembre

Il versamento dell'IMU è effettuato esclusivamente mediante Mod. F24 con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate.

Relativamente all'anno 2012, entro il 30 settembre 2012, i comuni possono approvare aliquote e regolamento, ovvero modificare le aliquote se approvate in precedenza.

Alla luce di tale disposizione, il pagamento dell'IMU per l'anno 2012 è effettuato:

- a) Per gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze:
- la prima rata, entro il 18 giugno in misura del 50% applicando le aliquote di base;
 - la seconda rata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta sulla base delle aliquote eventualmente deliberate dal comune, pertanto a conguaglio;
- b) Per l'abitazione principale e relative pertinenze il versamento può essere effettuato in tre rate:
- prima e seconda rata, in misura di un terzo ciascuna, applicando l'aliquota di base e le relative detrazioni, entro il 18 giugno ed il 17 settembre;
 - il saldo, entro il 17 dicembre.

Codici Tributo

Con provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate del 12/04/2012 sono stati istituiti i codici tributo inerenti il versamento IMU, come di seguito elencati:

Cod. Tributo	Descrizione codice tributo	COMPETENZA
3912	IMU su abitazione principale e sue pertinenze	COMUNE
3913	IMU Fabbricati Rurali Strumentali Agricoli	COMUNE
3914	IMU Terreni agricoli	COMUNE
3915	IMU Terreni agricoli	STATO
3916	IMU Aree fabbricabili	COMUNE
3917	IMU Aree fabbricabili	STATO
3918	IMU Altri fabbricati	COMUNE
3919	IMU Altri fabbricati	STATO
3923	IMU - Interessi da accertamento	COMUNE
3924	IMU - Sanzioni da accertamento	COMUNE

La dichiarazione

L'art. 13, comma 12-ter del D.L. n. 201/2011 prevede che i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione va fatta utilizzando l'apposito modello, che sarà approvato con decreto del Ministero delle Finanze. Con il decreto saranno disciplinati i casi in cui è obbligatorio presentare la dichiarazione.

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

Etruria Servizi Srl

Franco Miglianti