



**Guida pratica alla nuova imposta
su casa, fabbricati e terreni**



INDICE dei CONTENUTI

Introduzione e riferimenti normativi

Aliquote, detrazioni e calcolo

Abitazione principale e pertinenze

Altri fabbricati ed aree edificabili

Fabbricati rurali e terreni agricoli

Agevolazioni ed esenzioni

Modalità di versamento

Introduzione e riferimenti normativi

L'I.M.U. (Imposta municipale propria) è stata introdotta con l'art. 13 del Decreto Legge «Salva Italia» (201/2011) convertito con modificazioni nella legge n. 214 del 22/12/2011.

Tale provvedimento è stato successivamente oggetto di modifiche legislative introdotte con il Decreto Legge n. 16/2012 (Decreto Semplificazioni).

L'imposta municipale propria è istituita **a decorrere dall'anno 2012** e sostituisce, per la componente immobiliare:

- 1) l'imposta comunale sugli immobili (ICI).
- 2) l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati

Il funzionamento dell'IMU è simile a quello dell'ICI con alcune differenze, alquanto significative, riguardo i seguenti punti:

- 1) marcato aumento dei coefficienti per la determinazione della base imponibile;
- 2) specifico e restrittivo ambito di applicazione del concetto di abitazione principale;
- 3) La trattenuta da parte dello Stato di una quota dell'imposta (che invece con l'ICI era incassata per intero dal Comune).

Introduzione e riferimenti normativi

CALCOLO BASE IMPONIBILE		
Categoria catastale	Base imponibile	
A (tranne A/10), C/2, C/6 e C/7	$(R.C. (*) + 5\%) \times 160$ →	I.C.I. 100
A/10	$(R.C. + 5\%) \times 80$ →	50
B - C/3 - C/4 - C/5	$(R.C. + 5\%) \times 140$ →	100
C/1	$(R.C. + 5\%) \times 55$ →	34
D (tranne D/5)	$(R.C. + 5\%) \times 60$ (solo per il 2012) $(R.C. + 5\%) \times 65$ (per il 2013 e 2014) →	50
D/5	$(R.C. + 5\%) \times 80$ →	50

[*] Rendita catastale.



Normativa

«... 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 ...».

Aliquote, detrazioni e calcolo

Le aliquote

Le aliquote che interessano il pagamento della prima rata sono quelle previste dalla legislazione nazionale, ovvero:

- **0,4% per l'abitazione principale e relative pertinenze;**
- **0,76% per tutti gli altri immobili.**

Le detrazioni:

Detrazione base sull'abitazione principale:

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare **€. 200,00**.

La detrazione va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si protrae. Ciò come avveniva per l'I.C.I.

Aliquote, detrazioni e calcolo

Maggiorazione della detrazione per i figli inferiori ai 26 anni

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di **€. 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni** (il diritto scade quando si compiono 26 anni), purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae il diritto:

- si tratta di un'ulteriore detrazione **da aggiungere alla detrazione base**;
- **non può superare** l'importo complessivo di **€. 400,00** per abitazione;
- i figli devono avere un'età inferiore ai 26 anni **(a prescindere che siano o meno a carico)**, risiedere ed avere dimora abituale nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Aliquote, detrazioni e calcolo

Calcolo dell'acconto

L'acconto da versare il 18 giugno 2012 deve essere calcolato e pagato con l'applicazione delle aliquote di base statali .

Per il calcolo dell'importo dovuto si deve procedere prima di tutto alla determinazione della **Base Imponibile** dell'immobile che si ottiene mediante la seguente formula:

Base Imponibile = Rendita catastale * 1,05 * Coefficiente moltiplicatore della categoria catastale;

La rendita catastale per il calcolo della base imponibile è uguale alla rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La revisione degli estimi catastali con l'introduzione dei mq rispetto ai vani è ancora in discussione in Parlamento e non si sa ancora quando verrà attuata ma di certo non riguarda l'IMU 2012.

Una volta determinata la base imponibile si può procedere al calcolo dell'**imposta annua dovuta** per l'intero anno eseguendo la seguente operazione:

Imposta annua dovuta = Base imponibile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota
12

All'imposta annua dovuta vanno **detratte eventuali detrazioni.**

Il 50% dell'importo così ottenuto costituirà l'**acconto da versare** entro il 18/06/2012.

Ricordiamo inoltre che, **solamente per l'abitazione principale e le relative pertinenze, il pagamento di quanto dovuto può essere effettuato in tre rate.** In tal caso l'importo ottenuto va moltiplicato per 1/3.

Abitazione principale e pertinenze

Abitazione principale

Come accennato in precedenza, il concetto di abitazione principale è stato fortemente ristretto con l'introduzione dell'IMU.

La normativa infatti definisce quale abitazione principale «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».

Ancorché la norma di legge faccia letteralmente riferimento al «possessore» si deve necessariamente far riferimento al proprietario dell'immobile ovvero al titolare di diritti reali sullo stesso (come ad esempio: usufrutto, uso o abitazione) in quanto soggetto passivo tenuto al pagamento dell'IMU.

Con tale specifica definizione normativa risulta palese l'intento del legislatore di limitare sostanzialmente attuali situazioni elusive, infatti, non è più assimilata all'abitazione principale quella concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, per la quale l'aliquota è quella ordinaria del 7,6 per mille, senza applicazione di alcuna detrazione.

Abitazione principale e pertinenze

Pertinenze

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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 ad uso abitativo.

A differenza di quanto avveniva con l'ICI, si sottolinea la possibilità di considerare quale pertinenza una sola unità immobiliare per ognuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Altri fabbricati ed aree edificabili

Altri fabbricati

Tutti i fabbricati non riconosciuti come abitazione principale scontano attualmente l'aliquota ordinaria dello 0,76% e non beneficiano di alcuna detrazione.

Aree edificabili

Sono soggette al pagamento dell'IMU anche i terreni considerati tali dallo strumento urbanistico comunale.

Le aree edificabili sono assoggettate all'aliquota ordinaria applicata sul valore venale dei terreni in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Fabbricati rurali e terreni agricoli

Fabbricati Rurali

I fabbricati rurali **ad uso strumentale** (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali), **sono esenti da IMU** .

Terreni agricoli

I terreni agricoli **sono esenti da IMU** in base all'art. 7 del D.L. n. 504/1992 se **ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984**. In altro caso sono soggetti al pagamento IMU.

Agevolazioni ed esenzioni

Agevolazioni

Le agevolazioni applicabili sono attualmente quelle previste obbligatoriamente dalla legge e quindi:

- riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Il Comune, mediante il Regolamento IMU, può **considerare direttamente adibita ad abitazione principale:**

- 1) 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, **purché non locata;**
- 2) l'unità immobiliare **posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia dai cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato, **sempre a condizione che non risulti locata.**

Agevolazioni ed esenzioni

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, e precisamente :

- 1) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- 2) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- 3) i fabbricati con destinazione ad usi culturali;
- 4) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 5) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- 6) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- 7) i terreni agricoli **ricadenti in aree montane o di collina** delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
- 8) gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.
- 9) i fabbricati rurali ad uso strumentale **ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani** di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Modalità di versamento

- L'imposta, in fase di acconto deve essere corrisposta **esclusivamente mediante l'utilizzo del modello F 24**. Per il saldo di dicembre dovrebbe essere possibile effettuare il versamento anche mediante bollettino di c/c postale.
- L'importo relativo all'abitazione principale e relative pertinenze andrà versato interamente al Comune mentre per gli altri fabbricati e le aree fabbricabili il contribuente dovrà ripartire l'importo dovuto suddividendo la quota di spettanza comunale e quella di spettanza statale (allo spetta un importo pari alla metà dell'imposta calcolata con l'aliquota dello 0,76% su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale);
- il **"codice ente/codice comune"** da utilizzare nel Mod. F24 e quello ISTAT
- i codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale	3912	-----
Altri fabbricati	3918	3919
Aree fabbricabili	3916	3917