

LA DENOMINAZIONE

L'**imposta municipale propria**, comunemente conosciuta come IMU, è stata istituita in via sperimentale dall'anno 2012 fino all'anno 2014 in tutti i Comuni del territorio nazionale e andrà a regime a partire dall'anno 2015. L'IMU sostituisce l'ICI (imposta comunale sugli immobili) e l'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) sugli immobili non locati.

LA NORMATIVA

- Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (art. 13), convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214
- Decreto legge 2 marzo 2012 n. 16, convertito in legge 26 aprile 2012, n. 44
- Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (artt. 8, 9 e 14)
- Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (artt. 1-15)
- Circolare n. 3/DF del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del 18 maggio 2012

I PAGAMENTI

Presupposti

Il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso (proprietà o titolarità di un diritto reale; concessione amministrativa; leasing immobiliare) di qualunque immobile quale:

- fabbricati (compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze)¹
- terreni agricoli (compresi gli incolti)
- aree fabbricabili

Periodicità

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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.

Struttura dell'imposta

L'imposta è di competenza dei Comuni soltanto per la parte versata dai contribuenti su abitazioni principali, pertinenze e fabbricati strumentali all'attività agricola, ove imponibili.

L'imposta versata su tutti gli altri immobili è divisa in una quota dello 0,38% di competenza dello Stato, non variabile dal Comune.

La quota residua, derivante dall'applicazione dell'aliquota approvata dal Comune, rimarrà di competenza dell'ente locale.

¹ Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, dalla data in cui è utilizzato, se precedente, o dalla data dell'accatastamento.

Versamenti

L'IMU sull'**abitazione principale**, che non coincide con la prima casa ai fini IRPEF e delle imposte di registro/IVA sulle compravendite e che può essere una sola per nucleo familiare, si può pagare anche in tre rate, con scadenze il 16 giugno, il 16 settembre e il 16 dicembre.

- Al momento dell'**acconto**, il 16 giugno, la quota da pagare è di un terzo di quanto dovuto, equivalente al 33%, utilizzando l'aliquota base del 4 per mille, tenuto conto delle detrazioni di € 200 per la prima casa e di € 50 a figlio, purché minore di 26 anni e residente con la famiglia, in numero massimo di 4 figli. La scadenza del 16 giugno 2012 è prolungata al **18 giugno 2012**, in quanto il 16 giugno cade di sabato.
- La **seconda rata**, entro il 16 settembre, deve essere uguale all'acconto. La scadenza del 16 settembre 2012 è prolungata al **17 settembre**, perché il 16 settembre cade di domenica.

La normativa prevede che l'imposta in acconto debba essere versata sulle aliquote base fissate dallo Stato, ma nel caso in cui il Comune abbia già approvato un trattamento più favorevole, come aliquota o come detrazione, il contribuente può utilizzare (solo per l'abitazione principale e le relative pertinenze) le modalità di determinazione dell'imposta stabilite dal Comune.

- La **terza rata**, entro il 16 dicembre, è a conguaglio e tiene conto dell'aliquota definitiva decisa dal Comune nel quale si trova l'immobile. La scadenza del 16 dicembre 2012 è prolungata al **17 dicembre**, perché il 16 dicembre cade di domenica.

Per le seconde case, e per tutti gli **altri immobili** diversi dall'abitazione principale, vi sono due sole rate:

- il 50% il 16 giugno, calcolato sull'aliquota base del 7,6 per mille;
- il rimanente entro il 16 dicembre, calcolato tenendo conto dell'aliquota effettiva stabilita dal Comune.

Per le case acquistate/variate/cedute nel corso del 2012, è anche necessario presentare la dichiarazione IMU, entro il 30 settembre, ovvero entro 90 giorni dalla variazione, se avvenuta dal 1° luglio 2012.

Modalità e calcolo dell'importo

Per conoscere l'importo da versare, il contribuente può rivolgersi al Comune di residenza o rivolgersi ad un intermediario abilitato, quali ad esempio i CAAF.

Per pagare, è necessario usare il modello F24. Dal 1° dicembre 2012 sarà possibile effettuare il pagamento anche tramite bollettino postale.

GLI ADEMPIMENTI A CARICO DEI COMUNI

Gli adempimenti a carico dei Comuni sono:

- entro il **30 giugno 2012**, i Comuni devono approvare le deliberazioni con le aliquote dell'IMU. Si tratta tuttavia di deliberazioni provvisorie che potranno essere modificate entro il 30 settembre 2012, una volta conosciuto il dato del gettito effettivo dell'imposta sulla base degli acconti;
- entro il 30 settembre 2012 i Comuni dovranno approvare il regolamento IMU.

Fino al 10 dicembre 2012, il Governo può intervenire con un DPCM per modificare le aliquote di base.

Le deliberazioni comunali devono essere trasmesse per via telematica entro trenta giorni dall'approvazione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, ai fini della pubblicazione.

L'APPLICAZIONE

Abitazione principale

Le legge 44/2012 introduce il limite di una sola abitazione principale per nucleo familiare: non sono ammesse residenze diverse tra coniugi nello stesso Comune.

Ad ogni abitazione principale si possono "collegare" al massimo tre unità, una per ognuna delle categorie catastali C/2 (magazzini, depositi, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse e box) e C/7 (tettoie aperte o chiuse). Le eventuali pertinenze eccedenti il numero di tre sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

Per gli immobili in questione si riconosce una detrazione pari a € 200, maggiorata (per gli anni 2012 e 2013) di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni. La maggiorazione non può superare i € 400 e pertanto l'importo complessivo non può risultare superiore a € 600.

Le agevolazioni inerenti l'abitazione principale e le relative pertinenze sono riconosciute al coniuge assegnatario della ex casa coniugale (anche se non proprietario dell'immobile), in quanto titolare del diritto di abitazione, il quale deve assolvere ai relativi obblighi tributari. Nel caso in cui i coniugi non separati siano residenti in due Comuni diversi, entrambi gli immobili di residenza possono essere considerati abitazione principale e quindi sfruttare aliquote più leggere e detrazioni, purché naturalmente i due coniugi dimorino effettivamente nei due immobili.

Altri fabbricati

Per le abitazioni diverse da quella principale, l'aliquota di base è 0,76 %.

aliquote IMU	aliquota ordinaria	variabilità	min/max
abitazione principale e pertinenze	0,4%	± 0,2%	0,2% - 0,6%
altri immobili	0,76%	± 0,3%	0,46% - 1,06%

Per negozi, uffici, capannoni ed altri immobili, le regole per il calcolo e per il versamento dell'acconto sono identiche a quelle applicate alla seconda casa. L'unica variabile da considerare è quella dei moltiplicatori da applicare alla rendita catastale aggiornata, che cambiano a seconda della tipologia di immobile: per gli uffici il moltiplicatore è 80, per gli immobili d'impresa è 60 e per i negozi è 55.

Aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in commercio al 1° gennaio.

I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP)².

Fabbricati rurali

I fabbricati rurali, sia ad uso abitativo sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola, rientrano nel campo di applicazione dell'IMU. I fabbricati rurali ad uso abitativo sono assoggettati ad imposizione secondo le

² Per le specifiche definizioni, si veda pag. 22 della Circolare n. 3/DF del Ministero dell'economia e delle finanze del 18 maggio 2012.

regole ordinarie. I fabbricati rurali strumentali sono assoggettati ad imposta con aliquota ridotta allo 0,2%, che i Comuni possono diminuire fino allo 0,1%. Sono esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani.³

LE ESENZIONI

Sono esenti:

- gli immobili dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici, soltanto se utilizzati dall'ente di appartenenza e per attività istituzionali;
- i fabbricati rurali a uso strumentale ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane (ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984);
- gli immobili degli enti non commerciali "destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive";
- i fabbricati della Santa sede, di Stati Esteri, destinati al culto.
- gli immobili posseduti dal Comune sul proprio territorio.

LE AGEVOLAZIONI

- Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili (l'inagibilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario), la base imponibile è ridotta del 50%.
- Fabbricati di interesse storico-artistico, la base imponibile è ridotta del 50%.
- Immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli IACP: hanno diritto alla detrazione e pagano l'imposta soltanto per la quota di competenza del Comune, in quanto la quota di imposta a favore dello Stato non è dovuta.

NOTA:

PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE INDICATO, SI RINVIA ALL'APPROVAZIONE DEI SINGOLI REGOLAMENTI COMUNALI.

³ L'elenco dei Comuni predisposto dall'ISTAT, basato sulla legge n. 991/1952, è disponibile sul sito web CELVA nella sezione dedicata all'IMU.