

Guida per i contribuenti all'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)

Pur in assenza delle delibere comunali per l'approvazione del Regolamento IMU e relative aliquote anno 2013, riepiloghiamo di seguito i principali elementi che caratterizzano la disciplina:

Presupposto impositivo: proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli con le seguenti precisazioni:

- il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti;
- nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Base imponibile:

- fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida;

- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei “valori contabili” di cui all’art. 5, c. 3, del D.Lgs. 504/1992;
- aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; *** *se previsto nel regolamento → Per evitare eventuali contestazioni, da parte degli uffici comunali, dei valori dichiarati, il contribuente può utilizzare i valori di mercato indicati dal Comune nella delibera G.C. n. 133 del 06 dicembre 2012, disponibile presso il Ufficio Tributi, Ufficio Tecnico e scaricabile dal sito internet comunale ****
- utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- terreni agricoli : il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all’imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
 - del 70 % dell’imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
 - del 50 % dell’imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
 - del 25 % dell’imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Aliquote e detrazioni: alla base imponibile, ottenuta secondo le indicazioni di cui al punto precedente, devono essere applicate le aliquote e le detrazioni riportate nella tabella allegata alla presente guida.

I versamenti in acconto devono essere effettuati utilizzando le aliquote e la detrazione deliberate per l’anno 2012.

Quota statale: è integralmente riservata allo Stato l'imposta derivante dall'applicazione dell'aliquota dello 0,76 % agli immobili appartenenti alla categoria catastale D. Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella comunale ma con appositi codici (vedi di seguito e vedi esempio).

Qualora il Comune abbia deliberato un'aliquota superiore allo 0,76, deve essere versata al Comune la quota corrispondente al differenziale tra l'aliquota deliberata e quella dello 0,76 % (vedi esempio).

Abitazione principale e pertinenze: per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; nel caso in cui i coniugi 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 si applicano per un solo immobile, mentre se tali immobili sono ubicati in Comuni diversi, allora entrambi hanno diritto alle agevolazioni per abitazione principale sul proprio immobile.

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.

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, per cui il soggetto passivo è esclusivamente il coniuge assegnatario.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

E' considerata 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.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata.

Esenzioni: sono esenti dal pagamento dell'imposta i seguenti immobili:

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973 e successive modificazioni;

➤ immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonchè delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto);

Agevolazioni:

➤ è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;

➤ è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico;

SOSPENSIONE DEL VERSAMENTO IN ACCONTO: il versamento dell'acconto 2013, in scadenza al 17 giugno, è sospeso per le seguenti categorie di immobili:

a) abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonchè alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del Dpr n. 616/1977;

c) terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'art. 13, commi 4, 5 e 8, del D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011.

Qualora entro il 31 agosto non venga attuata una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, l'acconto IMU relativo agli immobili di cui sopra dovrà essere versato entro il 16 settembre 2013.

Modalità di versamento: l'imposta deve essere versata tramite modello F24 (i codici tributo sono indicati nella tabella allegata alla presente guida) oppure tramite bollettino postale.

Scadenze 2013: → 17 giugno (acconto)

→ 16 settembre (eventuale versamento dell'acconto per gli immobili oggetto della sospensione di cui al punto precedente)

→ 16 dicembre (saldo)

In alternativa è possibile effettuare il versamento in unica soluzione entro il 17 giugno.

L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 2,50 .

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, previa comunicazione agli uffici .

Dichiarazioni: i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (quindi per le variazioni inerenti l'anno 2012 la scadenza è al 30 giugno 2013), utilizzando l'apposito modello disponibile, unitamente alle relative istruzioni, presso il Servizio Tributi ovvero scaricabile dal sito internet comunale.

Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Rimborsi: il contribuente deve presentare richiesta delle somme versate e non dovute entro 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; il Servizio Tributi provvederà ad effettuare il rimborso entro 180 gg. dalla data di presentazione dell'istanza.

TABELLA DETRAZIONI IMU

Abitazioni principali e relative pertinenze	<ul style="list-style-type: none">➤ € 200➤ aggiunta di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino a max € 400
---	---

TABELLA MOLTIPLICATORI IMU

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160

Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	65
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli, nonché terreni non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Altri terreni agricoli	135

Esempi di calcolo:

Negozio:

categoria catastale = C/1 rendita catastale = € 1.200 quota possesso = 100 %

Calcolo base imponibile → € 1.200 x 1,05 x 55 = € 69.300

Aliquota Comune per altri fabbricati (compresi C/1) = 0,8 %

Calcolo acconto IMU → € 69.300 x 0,8 % x 50% = € 277,20

Cod. F24 = 3918

Capannone industriale:

categoria catastale = D/7 rendita catastale = € 1.200 quota possesso = 100 %

Calcolo base imponibile → € 1.200 x 1,05 x 65 = € 81.900

Aliquota Comune per altri fabbricati (compresi D) = 0,9 %

Calcolo acconto IMU Stato → € 81.900 x 0,76 % x 50% = € 311,22

Cod. F24 = 3925

Calcolo acconto IMU Comune → € 81.900 x 0,14 % x 50% = € 57,33

Cod. F24 = 3930

N.B.: l'aliquota dello 0,14 % utilizzata per calcolare la quota comunale è data dalla differenza tra l'aliquota comunale dello 0,9 % e quella base statale dello 0,76 %.

TABELLA CODICI TRIBUTO PER F24

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Codice tributo</i>	
	<i>Quota Comune</i>	<i>Quota Stato</i>
Abitaz. principale e pertinenze	3912	-
Rurali strumentali non di categoria D	3913	-
Terreni	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati	3918	-
Rurali strumentali di categoria D	-	3925
Fabbricati di categoria D (non rurali)	3930	3925

CODICE CATASTALE DEL COMUNE

E232
