

# INFORMATIVA IMU 2012

## Premessa

Il Decreto "Salva Italia" ha anticipato con decorrenza 1 gennaio 2012, in via sperimentale, l'imposta municipale propria (IMU) già introdotta con i decreti sul Federalismo. Si tratta di una nuova imposta che si paga sui fabbricati ed aree edificabili a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali all'attività di impresa. L'IMU sostituisce l'Irpef, l'addizionale regionale Irpef, l'addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati) e l'ICI.

La legge 44/2012 di conversione del decreto sulle semplificazioni fiscali ha cambiato notevolmente il volto dell'IMU introducendo agevolazioni, specie nel comparto agricolo, variando le regole per il pagamento dell'acconto, innovando la tassazione delle abitazioni principali e disciplinando la dichiarazione IMU.



**IMU**  
Imposta Municipale Unica

## Chi paga l'imposta municipale propria?

Il proprietario, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, e superficie. 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. In caso di successione si ricorda che il coniuge superstite diviene titolare del diritto di abitazione (art. 540 del C.C.).

L'IMU va pagata anche per l'abitazione principale, in fase di acconto con l'aliquota dello 0,40 per cento, mentre il saldo sulla base dell'aliquota deliberata dall'Ente.

Non sono soggetti quindi a IMU gli inquilini e i nudi proprietari.

## Chi introita l'IMU?

Il gettito dell'IMU è destinato allo Stato per la metà dell'imposta corrispondente all'aliquota base e cioè lo 0,38%, escluso il gettito relativo all'abitazione principale e relative pertinenze nonché ai fabbricati rurali ad uso strumentali che resta al Comune.

### Aliquote da applicare in fase di acconto

Aliquota base (ordinaria)	<b>0,76%</b>
Aliquota abitazione principale e relative pertinenze	<b>0,4%</b>
Aliquota fabbricati rurali ad uso strumentale	<b>0,2%</b>
Detrazione per abitazione principale (in euro)	<b>200,00</b>
Ulteriore detrazione per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni dimo- strante e residente nell'abitazione principale (in euro) (fino ad un importo massimo aggiuntivo di € 400,00)	<b>50,00</b>

## ***Definizione abitazione principale***

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e la sua famiglia dimorano abitualmente e risiede anagraficamente.

La novità consiste nel prevedere che, ai fini in esame, l'immobile deve essere adibito ad abitazione non solo del contribuente ma anche del suo nucleo familiare.

L'abitazione principale quindi può essere una soltanto e anche in catasto deve risultare un'unità immobiliare unica. Se marito e moglie hanno residenza in due immobili diversi potrà essere considerato abitazione principale solo un immobile.

Per l'abitazione posseduta da soggetti iscritti AIRE e 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, la possibilità di applicare un'aliquota agevolata è demandata ai regolamenti comunali, a condizione che la stessa risulti non locata.

E' considerata abitazione principale l'unità immobiliare del coniuge assegnatario a seguito di separazione o divorzio.



## ***Definizione pertinenze dell'abitazione principale***

Le pertinenze dell'abitazione principale sono 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.

**Attenzione:** se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), ad una si applicherà l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale dello 0,40 per cento, alla seconda si applicherà l'aliquota base, pari allo 0,76 per cento. Anche per le pertinenze oltre la terza l'aliquota da applicare è dello 0,76 per cento.



## ***Calcolo dell'imposta dell'abitazione principale e relative pertinenze***

La base di calcolo è data dalla rendita catastale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La rendita deve essere rivalutata del 5 per cento, il valore ottenuto si moltiplica per 160, ottenendo così la base imponibile, alla quale va applicata l'aliquota dello 0,40 per cento. In questo modo si ottiene l'imposta lorda dalla quale si detraggono le detrazioni spettanti.

## ***Altre abitazioni***

Sono considerate altre abitazioni tutte quelle in cui il soggetto passivo non vi risiede o dimora abitualmente, quindi le abitazioni a disposizione, quelle vuote, affittate, date in uso gratuito (anche a parenti) ecc..

La base di calcolo è data dalla rendita catastale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La rendita deve essere rivalutata del 5 per cento: da tale valore si calcola il valore imponibile moltiplicandolo per 160. Sul valore ottenuto si applica l'aliquota dello 0,76 per cento.

Con riferimento agli immobili d'interesse storico-artistico e agli immobili inagibili o inabitabili la base imponibile è ridotta alla metà.

### Altri fabbricati

Si tratta di negozi, uffici, capannoni, ecc., la base di calcolo è data sempre dalla rendita catastale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La rendita deve essere rivalutata del 5 per cento, da tale valore si calcola il valore imponibile moltiplicandolo per un moltiplicatore che varia in base alla categoria catastale, come sotto specificato. Sul valore ottenuto si applica l'aliquota dello 0,76 per cento (aliquota dello 0,2 per gli immobili strumentali all'agricoltura). In questo modo si ottiene l'imposta da versare.

Tipo immobile	Categoria catastale	Moltiplicatore
Uffici	A/10	80
Collegi, scuole, caserme, ecc.	B	140
Negozi	C/1	55
Box auto, magazzini, tettoie, ecc	C/2, C/6, C/7	160
Laboratori artigianali, palestre	C/3, C/4, C/5	140
Capannoni industriali, centri commerciali, alberghi, teatri, ecc. (compresi i fabbricati rurali strumentali)	da D/1 a D/10 (esclusi i D/5)	60 (*)
Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D/5	80

(\*) il moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1 gennaio 2013

### Terreni agricoli

Per calcolare l'IMU sui 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 seguenti coefficienti:

- **110** per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- **130** per gli altri terreni agricoli.

L'agevolazione relativa alla **riduzione d'imposta per scaglioni** (riduzione della base imponibile fino a 32.000 euro) spetta a coloro che **conducono direttamente i terreni** e possiedono le qualifiche richieste (non l'iscrizione negli elenchi previdenziali) - solo persone fisiche, no società

Valore fino a 6.000 euro	> esenzione IMU
Valore da 6.000 a 15.500 euro	> riduzione del 70% della base imponibile
Valore da 15.500 a 25.500 euro	> riduzione del 50% della base imponibile
Valore da 25.500 a 32.000 euro	> riduzione del 25% della base imponibile

**Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984, ubicati nei territori dei Comuni elencati dal C.M. 14.06.93 n. 973 tra cui è compreso anche il Comune di Tivoli.**

### Aree edificabili

Le aree edificabili sono tassate sulla base del 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.

A tale valore va applicata l'aliquota dello 0,76 per cento.



**Quando pagare e come**

Il contribuente dovrà effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso in base alle seguenti scadenze:

**18 giugno 2012 PRIMO ACCONTO** : entro questa data occorre versare il primo acconto, pari al 50% dell'imposta calcolata ad aliquota standard. (o al 33% per i proprietari di abitazione principale che scelgono di pagare in tre rate).

**17 settembre 2012 SECONDO ACCONTO** : solo per l'abitazione principale e per i proprietari che hanno scelto di effettuare il versamento dell'acconto in tre rate.

**17 dicembre 2012 SALDO** : il saldo completa il pagamento dell'imposta con le quote non versate negli acconti.

Per il solo anno 2012 il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012 è effettuato in unica soluzione entro il 18 dicembre c.a.

La risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012 ha reso noti i nuovi codici tributo da utilizzare per il versamento dell'IMU con F24 (unica forma di pagamento consentita).

Per ciascuna tipologia d'immobile riepiloghiamo i codici tributo utilizzabili e la percentuale **dell'acconto dovuto a giugno 2012**:

**Codici tributo per il pagamento dell'IMU con il modello F24  
(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E )**

Tipologia immobili	Codice IMU	Codice IMU
Abitazione principale	<b>3912</b>	...
Fabbricati rurali ad uso strumentale	<b>3913</b>	...
Terreni	<b>3914</b>	<b>3915</b>
Aree fabbricabili	<b>3916</b>	<b>3917</b>
Altri fabbricati	<b>3918</b>	<b>3919</b>
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	<b>3923</b>	...
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	<b>3924</b>	...

**Dichiarazione IMU**

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevante ai fini della determinazioni dell'imposta.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

La Guida IMU 2012 è stata redatta  
dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Tivoli

- Commissione Imposte Indirette
- Commissione Enti Locali e Partecipazioni Pubbliche.