

GUIDA all'I.M.U.

Imposta Municipale Unica

Che cos'è l'Imposta Municipale Propria (IMU)

E' un'imposta patrimoniale che grava sugli immobili (fabbricati - inclusi i rurali, terreni agricoli e aree fabbricabili) ed è dovuta da chi ne ha il possesso qualificato. Sostituisce l'ICI, l'IRPEF e le relative addizionali sui redditi fondiari dei beni non locati escluso il reddito agrario. Anche l'abitazione principale è soggetta all'IMU.

COSA SI INTENDE PER QUOTA STATALE

Lo Stato percepisce la metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota di base a tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, il cui gettito rimane interamente a favore del Comune. La quota di competenza statale deve essere versata contestualmente a quella comunale.

CHI DEVE PAGARE

Chi ha il possesso di immobili:

si tratta di possesso qualificato; per tale si intende, a norma dell'art.1140 del codice civile, il potere esercitato sulla cosa a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, quale superficie, servitù, usufrutto, uso, diritto di abitazione, enfiteusi, *a qualsiasi uso destinati*, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa ed ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. Quali immobili sono soggetti all'imposta:

fabbricati

per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; 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

fabbricati rurali

Tra i fabbricati sono ricompresi anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola

Fabbricati rurali iscritti al catasto terreni:

- devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012
- nelle more dell'accatastamento, e quindi della proposizione ovvero dell'attribuzione della rendita, la base imponibile è determinata sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto

terreni agricoli:

per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 del codice civile nonché quelli non coltivati.

aree edificabili:

un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzata a scopo edificatorio ovvero è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA

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.

Pertinenza

si intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto insieme all'unità ad uso abitativo

DETRAZIONE PER L' ABITAZIONE PRINCIPALE E LA PERTINENZA

Dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione:

- 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 verifica

- per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista è maggiorata di 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (*Esempio: figlio compie 26 anni il 30 di giugno - euro $50,00/12 * 6 = 25,00$*), **purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale**. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400,00

Assimilazione per legge:

abitazione posseduta dal soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

Assimilazione per regolamento:

Il Comune ha considerato adibita ad abitazione principale:

-l'unità immobiliare (comprensiva delle pertinenze ammesse) 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;

COME SI CALCOLA LA BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è determinata dalla rendita catastale vigente al 1 gennaio, incrementata della rivalutazione e moltiplicata per i coefficienti.

| Unità immobiliare | Rivalutazione rendita | Coeff. |
|---|--------------------------|--------|
| Gruppo A (abitazioni) tranne A/10 (uffici); C/2 (depositi), C/6 (stalle, autorimesse senza scopo di lucro), C/7 (tettoie) | 5% | 160 |
| Gruppo catastale B (caserme, comunità, edifici pubblici) | 5% | 140 |
| C/3 (locali artigiani), C/4 (fabbricati ad uso sportivo senza scopo di lucro), C/5 (locali balneari senza scopo di lucro) | 5% | 140 |
| A/10 (uffici) | 5% | 80 |
| Gruppo catastale D (edifici industriali e commerciali) tranne D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni) | 5% | 60 |
| D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni) | 5% | 80 |
| C/1 (negozi) | 5% | 55 |

Per i terreni, la base imponibile è determinata dal reddito dominicale vigente al 1 gennaio, incrementato della rivalutazione e moltiplicato per i coefficienti. (Tabella A)

I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le riduzioni riportate in tabella B.

Tabella A

| Classificazione | Rivalutazione Reddito domenicale | Coeff. |
|--|--|--------|
| Terreno agricolo | 25% | 135 |
| Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola | 25% | 110 |

Tabella B

| Riduzione | Scaglione |
|-----------|------------------------------------|
| 100% | Fino a euro 6.000,00 |
| 70% | Da euro 6.000,00 a euro 15.500,00 |
| 50% | Da euro 15.500,00 a euro 25.500,00 |
| 25% | Da euro 25.500,00 a euro 32.000,00 |

Per le aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione. (rif. Tabella scaricabile dal sito del Comune-area tributi)

QUALI SONO LE ALIQUOTE

Le aliquote da applicare sono quelle stabilite con delibera del consiglio comunale n. 27 del 29 ottobre 2012.

| Aliquote | Misure |
|---|-------------|
| Base | 0,86 |
| Abitazione principale e pertinenze | 0,50 |
| Fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola | 0,20 |

COME E QUANDO SI VERSA

Il versamento in acconto viene eseguito applicando le aliquote base, la detrazione (abitazione principale) e la maggiorazione della detrazione (figli) stabilite dalla legge istitutiva dell'imposta. A saldo, il versamento a conguaglio dovrà tener conto di quanto

deliberato dal Comune.

Il versamento è effettuato esclusivamente tramite F 24 . A decorrere dal 1° dicembre 2012, anche tramite apposito bollettino postale (se ne verrà approvato il modello)

| Tipologia | Modalità di calcolo |
|--|--|
| Tutti gli immobili | Acconto (18/6): 50% con aliquota base Saldo (17/12): conguaglio imposta annua meno acconti |
| Abitazione principale e pertinenza (Opzione 1) | Acconto (18/6): 50% con aliquota base e detrazione base Saldo (17/12): conguaglio imposta annua meno acconti |
| Abitazione principale e pertinenza (Opzione 2) | Acconto (18/6): 33% con aliquota base e detrazione base Secondo Acconto (17/9): 33% con aliquota base e Saldo (17/12): conguaglio imposta annua meno acconti |
| Strumentali all'attività agricola | Acconto (18/6): 30% Saldo (17/12): imposta annua meno acconto |
| Rurali da accertare entro il 30/11 | Unica soluzione a Saldo (17/12) |

Per consentire il versamento, tramite modello F 24, delle somme dovute a titolo di imposta municipale propria, sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

| Codice | Denominazione | Beneficiario |
|--|--|--------------|
| 3912 | IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 | COMUNE |
| 3913 | IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale | COMUNE |
| 3914 | IMU - imposta municipale propria per i terreni | COMUNE |
| 3915 | IMU - imposta municipale propria per i terreni | STATO |
| 3916 | IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili | COMUNE |
| 3917 | IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili | STATO |
| 3918 | IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati | COMUNE |
| 3919 | IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati | STATO |
| Inoltre sono stati istituiti anche i codici tributi relativi agli interessi e le sanzioni da accertamento. Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta | | |
| 3923 | IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO | COMUNE |
| 3924 | IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO | COMUNE |

Il modello F 24 andrà così compilato nella parte denominata "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI"

