



Unione Comuni Modenesi Area Nord Servizio Tributi

GUIDA PRATICA ALL'IMU



1) **La disciplina di riferimento** (ART. 13, DL 201/2011, ARTT. 8 E 9 D.LGS 23/2011, ART. 4 DL 16/2012)

L'art. 13 del DL n. 201/2011 ha introdotto in via sperimentale l'imposta municipale propria (Imu) a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014. La disciplina di riferimento è costituita oltre che dall'art. 13 richiamato anche dagli artt. 8 e 9 del DLgs n. 23/2011, dall'art. 4 del DL 16/2012 e dal DLgs n. 504/1992, nelle parti espressamente richiamate.

L'Imu sostituisce l'imposta comunale sugli immobili e l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef, dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati,

2) **Presupposto d'imposta** (ART. 13, DL N. 201/2011; ART. 2, DLGS N. 504/1992)

Il presupposto dell'imposta municipale propria è lo stesso dell'Ici, ovvero il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Le aree fabbricabili possedute e condotte direttamente dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) si considerano terreni agricoli.

Rispetto all'Ici sono soggetti ad imposta sia le abitazioni principali che i fabbricati rurali.

➔ **FABBRICATI RURALI** La normativa Imu assoggetta ad imposizione i fabbricati rurali. Per poter attrarre a imposizione tutti i fabbricati rurali è necessario che questi siano iscritti in catasto. La norma prevede che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di

inventariazione (art. 3, comma 3, DM Finanze 2 gennaio 1998, n. 28) devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

3) Soggetti passivi (ART. 9, DLGS N. 23/2011)

I **soggetti passivi Imu** sono gli stessi dell'Ici:

- il **proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il **titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il **concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- il **locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

4) Base imponibile (ART. 13, DL N.201/2011; ART. 5, DLGS N. 504/1992)

a) FABBRICATI:

- **posseduti da imprese e non iscritti in catasto** possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili, come nell'Ici.
- **i fabbricati iscritti in catasto**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:
 - **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/2**, **C/6** e **C/7**, con esclusione della categoria catastale **A/10**;
 - **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C/3**, **C/4** e **C/5**;
 - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**;
 - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10**;
 - **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**; (tale moltiplicatore sarà elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013);
 - **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.

b) AREE FABBRICABILI il valore è costituito da quello 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

c) TERRENI AGRICOLI Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Per imprenditori agricoli professionali si intendono i soggetti di cui all'art.1 del D.Lgs. n. 99/2004.

5) Abitazione principale e pertinenze (ART. 13, DL N.201/2011)

A differenza dell'Ici l'abitazione principale è assoggettata a Imu

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



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 a uso abitativo”.

6) Detrazioni

PER 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, euro 200 rapportati 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.

Solo per gli anni 2012 e 2013, la detrazione di euro 200 è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo della detrazione per i figli non può superare il tetto di euro 400, la detrazione complessiva può essere, quindi, al **massimo di euro 600**.

FABBRICATI COOPERATIVE EDILIZIE E IACP la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi delle case popolari. A queste unità immobiliari spetta la sola detrazione e non anche l'aliquota ridotta per l'abitazione principale. Il Comune può, comunque, deliberare l'attribuzione della stessa aliquota prevista per l'abitazione principale. Per questi fabbricati non si applica la quota riservata allo Stato.

CONIUGE SEPARATO (art.4, comma 12-quinquies DL.16/2012) L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata **a titolo di diritto di abitazione**. Questo vuol dire che il soggetto passivo Imu è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta.

ANZIANI E DISABILI IN ISTITUTO DI RICOVERO I comuni possono prevedere che ai fini Imu si consideri direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, 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 l'abitazione non risulti locata.

CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO (AIRE) I comuni possono prevedere che ai fini Imu si consideri direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

7) Riduzioni

FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

FABBRICATI INAGIBILI La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. Occorre, pertanto, fare riferimento alle condizioni previste nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU.

8) Determinazione delle aliquote (ART. 13, DL N. 201/2011)

ALIQUOTA BASE Le aliquote stabilite dal legislatore sono le seguenti:

Tipo	Misura	Manovrabilità comuni
Aliquota base fabbricati, terreni ed aree fabbricabili	0,76%	In aumento o diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali
Aliquota ridotta abitazione principale	0,4	In aumento o diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali

Aliquota ridotta per fabbricati rurali ad uso strumentale	0,2	Solo in diminuzione, fino allo 0,1 per cento
---	-----	--

RIDUZIONI ALIQUOTE FACOLTATIVE: Le aliquote possono, con delibera di consiglio comunale, “adottata ai sensi” dell’art. 52, DLgs n. 446/1997 ed entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, essere modificate.

In particolare i comuni possono:

- ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario, in quanto utilizzati esclusivamente per l’esercizio di arti e professioni o da imprese commerciali (art. 43, Tuir), nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e, infine, nel caso di immobili locati;
- prevedere che l'aliquota ridotta per l’abitazione principale e le detrazioni si applichino anche alle abitazioni possedute, 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 l’abitazione non risulti locata (art. 3, comma 56, legge n. 662/1996);
- ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

IN OGNI CASO È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali a uso strumentale, l'aliquota di base pari allo 0,76 per cento.

9) Versamenti e dichiarazioni (ART. 13, DL N. 201/2011; ART. 9, DLGS. N. 23/2011)

Il versamento dell’Imu è effettuato tramite F24. Dal 1° dicembre 2012, si potrà effettuare anche tramite apposito bollettino postale, ancora non approvato. La quota di competenza statale è versata contestualmente all'imposta municipale propria.

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre . Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

L’IMU è in parte di competenza comunale ed in parte di competenza statale.

È di esclusiva competenza comunale l’IMU:

- a) dell’abitazione principale e relative pertinenze;

b) dei fabbricati rurali ad uso strumentale.

L'IMU deve essere in parte versata allo Stato, con aliquota dello 0,38%, ed in parte versata al Comune (aliquota deliberata dal Comune detratta l'aliquota dello 0,38%), per i seguenti immobili:

- a) fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze (uffici, capannoni, seconde case, etc.);
- b) aree fabbricabili;
- c) terreni agricoli.

Modello F24

Nel modello F24 dove essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili.

Per il versamento della prima rata va barrata la casella "Acc" (acconto), mentre per il saldo finale occorre barrare la casella "Saldo". In caso di ravvedimento la casella da barrare sarà "Ravv."

In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

Il contribuente dovrà conteggiare separatamente l'IMU di competenza dello Stato da quella di competenza del Comune, utilizzando gli appositi codici tributo, sottoelencati:

- Codice 3912 - abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE;
- Codice 3913 fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE;
- Codice 3914 - terreni - COMUNE;
- Codice 3915 - terreni - STATO;
- Codice 3916 - aree fabbricabili - COMUNE;
- Codice 3917 - aree fabbricabili - STATO;
- Codice 3918 - altri fabbricati - COMUNE;
- Codice 3919 - altri fabbricati - STATO;
- Codice 3923 - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
- Codice 3924 - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE".

Versamento 2012 - Per l'anno 2012 è previsto un regime particolare.

Per tutti gli immobili, il pagamento della prima rata dell'Imu è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Solo per l'abitazione principale e per le relative pertinenze l'imposta è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;

in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

La dichiarazione dell'Imu. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro **novanta giorni** dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che sarà approvato dal Ministero dell'economia.

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

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

Attenzione --> 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**».

10) Rimborsi (ART. 13, DL N. 201/2011; ART. 1, COMMA 164, LEGGE N. 296/2006)

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di cinque anni** dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso **entro centottanta giorni** dalla data di presentazione dell'istanza.

L'art. 13, DL n. 201/2011, nulla dispone in tema di rimborso della quota statale e non essendo prevista nessuna forma di riversamento delle somme di competenza statale eventualmente rimborsate dal comune, si deve ritenere che il soggetto tenuto al rimborso è il soggetto che riceve le somme, e quindi lo Stato.

11) Esenzioni (ART. 9, DL N. 201/2011; ART. 7, DLGS. N. 504/1992)

Sono esenti dall'imposta municipale propria 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. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i), DLgs n. 504/1992, ovvero:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione a usi culturali



- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810);
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate (art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984);
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

12) Il regolamento IMU

Il comune dovrà adottare apposito regolamento per l'applicazione dell'Imu, contenente disposizioni di dettaglio e autonome rispetto alla disciplina statale.

