

CIRCOLARE N. 21
13 MAGGIO 2012

IMU – Imposta Municipale Unica

© Copyright 2012 Acerbi & Associati®

L'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito con L. 22 dicembre 2011, n. 214, ha previsto **l'istituzione anticipata**, in via sperimentale, **a decorrere dall'anno 2012** e sino al 2014, dell'**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (cd. "IMU")** secondo la disciplina dettata dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 (decreto che prevedeva l'istituzione dell'IMU a decorrere dall'anno 2014: con la disposizione del D.L. 201/2011 l'applicazione a regime dell'IMU è pertanto fissata al 2015).

L'IMU sostituisce sia l'I.C.I. che l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari di beni NON locati (rimangono, pertanto, autonomamente assoggettati ad IRPEF i redditi relativi a beni immobili locati) .

La disciplina dettata da detta norma è stata in seguito profondamente modificata dall'art. 4 del D.L. n. 16/2012, convertito con L. 26.4.2012, n. 44 (si veda al riguardo la Circolare di Studio n. 20 del 2012).

Di seguito forniamo un breve analisi della disciplina dell'IMU, secondo la disciplina attualmente in vigore.

1. Il presupposto

Il presupposto dell'IMU è il possesso nel territorio dello Stato **di fabbricati o aree edificabili o terreni agricoli** (*ad eccezione dei terreni agricoli ricompresi in area classificata montana e di collina come da elenco allegato alla Circolare Ministero Finanze n. 9 del 14.6.1993 ex art. 7 D.Lgs. 504/1992, e dei fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'art. 9 D.Lgs. 23/2011*). Sono soggetti ad IMU anche gli *immobili strumentali* e quelli alla cui *produzione e scambio* è diretta l'attività di impresa.

Sono tenuti al pagamento dell'IMU il proprietario, il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e superficie sugli immobili predetti. In caso di concessione di aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. In caso di leasing soggetto passivo è l'utilizzatore. Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, 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.

L'IMU va calcolata per anni solari proporzionalmente alla quota del diritto di spettanza ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computandosi per intero il mese nel corso del quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

2. Le aliquote

L'aliquota di **base** dell'IMU è pari allo **0,76%**. I comuni, con delibera del consiglio comunale, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a **0,3 punti** percentuali. L'aliquota è **ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale** e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a **0,2 punti** percentuali. L'aliquota è **ridotta allo 0,2%** per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3-bis del D.L. 30.12.1993 n. 557, convertito con L. n. 133/1994. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino **allo 0,1%**.

I comuni possono ridurre l'aliquota di base **fino allo 0,4%** nel caso di gli *immobili strumentali* ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito

delle società, ovvero nel caso di **immobili locati** (*da segnalare che la disposizione dell'art. 8 comma 6 D.Lgs. n. 23/2011 che prevede la riduzione a metà dell'aliquota IMU nel caso in cui l'immobile è locato NON è stata riproposta nell'art. 13. D.L. n. 201/2011, che invece si limita a prevedere, per gli immobili locati, la facoltà per i Comuni di ridurre l'aliquota allo 0,4%*)

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo **0,38%** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e che non siano locati (*cd. **beni merce***), e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione lavori.

3. Casa di abitazione

Particolari agevolazioni sono previste per l'immobile adibito ad **abitazione principale** e relative pertinenze:

- **l'aliquota** è ridotta allo **0,4%** (con facoltà per i Comuni di ridurla di altri 0,2 punti percentuali)
- ed è riconosciuta **una detrazione** pari ad €. 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale. Per i soli anni **2012 e 2013** detta detrazione è maggiorata di €. 50,00 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 complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di €. 400,00. I comuni possono elevare l'importo della detrazione sino alla concorrenza dell'imposta dovuta. La detrazione si applica anche 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 per le case popolari.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il **possessore ed 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 dovrebbero applicarsi **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 ad uso abitativo.

I **Comuni** possono considerare 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, nonché l'unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

4. Calcolo dell' IMU

L'IMU si calcola applicando alla **base imponibile** l'aliquota prevista in relazione alla tipologia di fabbricato (tenendo conto delle eventuali maggiorazioni o riduzioni stabilite dal Comune).

La **base imponibile** è costituita per i fabbricati e per i terreni agricoli dal "**valore catastale**" mentre per le aree edificabili dal valore venale al 1 gennaio dell'anno di riferimento.

Sono considerati non edificabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP) ex art. 1 D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali.

5. Valore catastale

Per il calcolo del **valore catastale**, basta applicare alle rendite catastali, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori (*corrispondenti ai moltiplicatori fissati dall'art. 13 D.L. 201/2011 aumentati del coefficiente di rivalutazione delle rendite pari al 5% per i fabbricati e al 25% per i terreni agricoli*):

- **168** 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;
- **147** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- **84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **63** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (moltiplicatore che passerà a **68,25** a decorrere dal 1 gennaio 2013)
- **57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.
- **168,75** per i terreni agricoli (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto)
- **137,5** per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto); tuttavia i terreni posseduti dai suddetti soggetti, se dai medesimi condotti, sono soggetti all'IMU limitatamente alla parte di valore eccedente €. 6.000,00 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.

6. Riduzione della base imponibile

La base imponibile è ridotta del 50%:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- 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. 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.

7. Termine di pagamento

I contribuenti possono effettuare il versamento IMU in **2 rate** di pari importo, scadenti la prima **entro il 16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ciascun anno; tuttavia il versamento può avvenire in **unica soluzione** entro il termine di scadenza della prima rata.

Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal D.L. n. 201/2011 e quali sopra riportate; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, applicando le diverse aliquote e detrazioni eventualmente fissate dal Comune.

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per **l'abitazione principale** e per le relative pertinenze può essere versata, a scelta del contribuente, o in **2 rate**, con le modalità sopra illustrate, ovvero in **3 rate**, di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal D.L. n. 201/2011 e quali sopra riportate, 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, applicando le diverse aliquote e detrazioni eventualmente fissate dal Comune. I Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo, entro il 30 settembre 2012.

A decorrere dall'anno di imposta **2013**, le deliberazioni dei Comuni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'IMU devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nell'apposito sito informatico. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.

Una particolare disciplina di carattere transitorio è, inoltre, prevista anche per il pagamento dell'IMU 2012 relativa a **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 9 comma 3-bis, del D.L. n. 5571993:

per **l'anno 2012**, la prima rata è versata nella misura del **30%** dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, applicando la diversa aliquota eventualmente fissata dal Comune. Per i fabbricati rurali non ancora censiti al catasto dei Fabbricati (*l'obbligo di denuncia scade infatti il 30 novembre 2012, come previsto dallo stesso art. 13 D.L. 201/2011*) il versamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre (*una volta avvenuto l'accatastamento e quindi una volta ottenuta la rendita catastale*)

8. Dichiarazione e modalità di versamento

I soggetti passivi devono presentare **la dichiarazione** entro 90 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 approvato con decreto da emanarsi a cura del Ministro dell'economia e delle finanze. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni

successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono 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 (*per cui, chi già aveva presentato nel passato la dichiarazione ai fini ICI, con le modalità via via succedutesi nel tempo, non dovrebbe essere tenuto alla presentazione di una nuova dichiarazione ai fini IMU, a meno che non siano intervenuti fatti nuovi, tali da incidere sulla determinazione 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.

L'IMU deve essere pagata con il Modello F24 (con facoltà di compensare il debito IMU con eventuali crediti di imposta erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi) ed utilizzando i codici tributo di cui alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012; è peraltro, ammesso, a decorrere dal 1 dicembre 2012, il pagamento mediante apposito bollettino postale.

E', inoltre, riconosciuta ai Comuni la facoltà di introdurre l'istituto dell'**accertamento con adesione del contribuente** o altri strumenti di deflazione del contenzioso, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi. Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applica la disciplina già dettata per l'ICI.

9. Indeducibilità

L'IMU è indeducibile dalle imposte sui redditi e dall'IRAP.