

IMU: Imposta Municipale Propria

Tutto quello che c'è da sapere

Dal 2012 entra in vigore la nuova imposta comunale che sostituisce la vecchia ICI, il cui gettito finirà in parte nelle casse comunali e in parte in quelle erariali.

Di seguito si riportano le schede di sintesi con tutti gli aspetti più importanti e da conoscere assolutamente per la nuova imposta.

Caratteristiche dell'IMU

L'IMU sostituisce sia la vecchia ICI sia la componente immobiliare IRPEF e le addizionali regionali e comunali, relativi a redditi di immobili non locati o non affittati.

L'IMU si applica al possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente a:

- **quota di possesso**
- **mesi** dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Nota: il mese durante il quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni va computato per intero.

Cosa colpisce?

L'imposta è dovuta per il possesso di:

- **fabbricati** in cui rientrano anche i fabbricati rurali ad uso sia abitativo sia strumentale;
- **aree fabbricabili**;
- **terreni** in cui rientrano sia quelli agricoli sia quelli incolti.

Chi deve pagare l'IMU

L'IMU deve essere corrisposta da:

- **proprietari** dell'immobile, terreno o area (a prescindere che siano strumentali o merce);
- **titolari di diritti reali** di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- **locatari** di immobili in base a un contratto di leasing finanziario;
- **concessionari di beni demaniali**.

IMU e uso gratuito a parenti in linea retta

Non è possibile ottenere agevolazioni per case concessa a parenti in uso gratuito.

La nuova normativa Imu non ripropone più la possibilità di assimilare ad abitazione principale l'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale con conseguente applicazione dello stesso regime agevolato previsto per l'abitazione principale.

Calcolo dell'IMU fabbricati e terreni

Per calcolare l'IMU si parte dalla rendita catastale rivalutata e moltiplicata per opportuni coefficienti, al fine di ottenere il valore catastale. A tale valore si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie.

Per i **fabbricati** la **base imponibile** si determina come riportato di seguito.

La **rendita catastale** va rivalutata del **5%** e poi moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- **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 nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i **terreni** la **base imponibile** si procede come segue.

Si moltiplica il **reddito dominicale** risultante in catasto, vigente al mese di gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del **25%**, moltiplicando, poi, per:

- **135** per i terreni agricoli;
- **110** per i terreni agricoli utilizzati da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola.

Aliquote IMU

L'aliquota IMU di base è pari allo **0,76%**.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, ottenendo quindi:

- minimo pari a **0,46%**
- massimo pari a **1,06%**

Abitazione Principale e relative pertinenze: l'aliquota base è pari a **0,4%**.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,2 punti percentuali, ottenendo quindi:

- minimo pari a **0,2%**
- massimo pari a **0,6%**

Fabbricati rurali ad uso strumentale: l'aliquota base è pari a **0,2%**.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a **0,1%**, ottenendo quindi:

- minimo pari a **0,1%**
- massimo pari a **0,2%**

Immobili non produttivi di reddito fondiario: è prevista la riduzione dell'aliquota IMU di base fino allo **0,4%**.

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita: i Comuni possono ridurre l'aliquota di base, pari allo 0,76% fino ad un livello minimo pari alla sua metà 0,38%, ottenendo quindi:

- minimo pari a **0,38%**
- massimo pari a **1,06%**

Nota: la Circolare del Ministero dell'Economia n. 3/DF del 18 maggio 2012 ha precisato che il limite sia minimo che massimo costituiscono dei vincoli invalicabili da parte del Comune.

Abitazione principale

L'abitazione principale va intesa come l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto nella quale il possessore e il suo nucleo familiare

- **dimorano abitualmente;**
- **risiedono anagraficamente.**

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle accatastate nelle categorie:

- **C/2:** magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- **C/6:** stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- **C/7:** tettoie.

Il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale **soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale**, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa.

Riduzione del 50% del valore dell'immobile

Previsto il **dimezzamento del valore imponibile** per

- i **fabbricati di interesse** storico o artistico;
- per i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Aliquota ridotta per altre fattispecie

Le aliquote ridotte per l'abitazione principale si applicano anche:

- alla **casa coniugale assegnata all'ex coniuge**;
- all'**abitazione non locata** posseduta da (se il comune lo ha previsto)
anziani o disabili che risiedono in istituti di ricovero o sanitario;
cittadini italiani residenti all'estero

Detrazioni

Per l'**abitazione principale e relative pertinenze** è prevista una detrazione secca pari a **200€** per il periodo durante il quale si protrae la destinazione.

Nota: se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

Per **ciascun figlio convivente** con età non superiore a 26 anni è prevista un'ulteriore detrazione di **50€**, a condizione che lo stesso dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La maggiorazione può essere al più pari a 800€.

Nota: il diritto alla maggiorazione spetta fino al compimento del 26° anno di età, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a quello in cui si è verificato l'evento. Per potere computare l'intero mese nel calcolo della maggiorazione, occorre che:

- *il compimento del 26° anno di età si verifichi dal 15° giorno del mese in poi;*
- *la nascita si sia verificata da almeno 15 giorni*

Numero di rate e scadenze

L'IMU va versata:

- per l'**abitazione principale**, a scelta del contribuente, in **due o tre rate**
- per gli **altri immobili in due rate**

Le **scadenze** sono:

- nel caso di **3 rate**:
 - I rata: **18 giugno 2012**
 - II rata: **17 settembre 2012**
 - III rata: **17 dicembre 2012**
- nel caso di **2 rate**:
 - I rata: **18 giugno 2012**
 - II rata: **17 dicembre 2012**

Come pagare

Il **pagamento** dell'acconto IMU deve essere effettuato con il modello **F24**. Da dicembre, in sede di saldo sarà possibile utilizzare il **bollettino postale** come avveniva per l'ICI.

Codici di tributo

I **codici tributo** da utilizzare per il pagamento dell'Imu sono i seguenti:

- **3912** per **abitazione principale e relative pertinenze** - destinatario **Comune**
- **3913** per **fabbricati rurali ad uso strumentale** - destinatario **Comune**
- **3914** per **terreni** - destinatario il **Comune**
- **3915** per **terreni** - destinatario lo **Stato**
- **3916** per **aree fabbricabili** - destinatario il **Comune**
- **3917** per **aree fabbricabili** - destinatario lo **Stato**
- **3918** per **altri fabbricati** - destinatario il **Comune**
- **3919** per **altri fabbricati** - destinatario lo **Stato**
- **3923** per **interessi da accertamento** - destinatario il **Comune**
- **3924** per **sanzioni da accertamento** - destinatario il **Comune**