

# I.M.U. 2012

---

## INFORMAZIONI GENERALI

L'IMU (imposta municipale unica o propria) è un'imposta patrimoniale che si applica sulla rendita catastale degli immobili posseduti (fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli).

L'art. 13, comma 1, del Decreto Legge 22.12.2011, n° 201, convertito con modificazioni dalla Legge 17.02.2012 n. 9, anticipa in via sperimentale il nuovo tributo IMU al 2012, per poi entrare in vigore definitivamente dal 1° gennaio 2015 come IMU Federale.

Limitatamente al periodo sperimentale 2012-2014 l'IMU:

1. sostituisce l'IRPEF sugli immobili non locati e l'ICI;
2. riguarda esclusivamente il possesso degli immobili (proprietà piena o altro diritto reale, come avveniva per l'ICI);
3. prevede la riserva allo Stato della metà del gettito IMU a disciplina di base, escludendo dal calcolo l'abitazione principale e gli immobili rurali strumentali, il cui gettito va integralmente ai Comuni. Inoltre, il maggior gettito che deriva dall'IMU base (quota Comuni) rispetto all'ICI viene compensato da una pari riduzione del Fondo di riequilibrio (taglio ai trasferimenti degli Enti Locali);
4. prevede, infine, che quasi tutte le agevolazioni valide per l'ICI, di legge o introdotte facoltativamente dai Comuni, non sono considerate nel calcolo dell'imposta a disciplina di base (abitazioni già assimilate alle principali, le riduzioni per immobili "storici", per affitti concordati o liberi, le inagibilità, ecc.).

La normativa di cui al D.Lgs. 504/1992 e s.m.i. è applicabile all'IMU **soltanto** nei casi espressamente richiamati.

### **Gli immobili tassati con l'IMU sperimentale sono:**

1. L'abitazione principale;
2. I fabbricati rurali strumentali ex d.l. 557/93, art. 9, comma 3-bis;
3. I terreni agricoli;
4. Le aree edificabili, con le stesse regole dell'ICI.

### **Modalità di pagamento**

Il decreto ha previsto che il pagamento dell'IMU debba essere fatto unicamente con il modello di delega unificata (modello F24). Non sono ammessi pagamenti con bollettini di conto corrente postale o altre modalità diverse dal modello F24.

### **I SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA SONO:**

- il titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati (1);
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio diritto di abitazione;
- il locatario per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario in caso di concessione di aree demaniali.

## LA BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA SI CALCOLA COME SEGUE:

- **per i fabbricati iscritti al Catasto**, si moltiplica la rendita risultante agli atti al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutata del 5%, applicando 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 e 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;
  - **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

### (Es.: **Rendita catastale x 5% x Moltiplicatore = Base Imponibile**)

• **per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**, la base imponibile è definita applicando al valore contabile i coefficienti aggiornati annualmente con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Per l'anno 2012 il decreto è stato emanato in data 05.04.2012;

• **per le 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.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma della legislazione vigente, la base imponibile è data dal valore venale dell'area ad inizio lavoro senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), 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 di animali. L'agevolazione in questione non è applicabile nell'ipotesi in cui il terreno viene concesso in affitto poiché si perde il requisito richiesto dalla norma (possesso e conduzione). Il beneficio di cui sopra non opera nei confronti dei su detti contribuenti collocati in pensione;

• **per i terreni**, il valore di quelli agricoli, nonché di quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), è costituito da quello ottenuto applicando al reddito domenicale risultante in catasto, vigente al 1 gennaio dell'anno d'imposizione e rivalutato del 25%, il moltiplicatore **110**.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, si applica lo stesso procedimento di calcolo, utilizzando il moltiplicatore **135**.

**I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, delimitati ai sensi dell'art. 15 Legge n. 984/1977, non sono soggetti ad imposizione IMU.**

(1) *Il Comune di Fossa ricade tra quelli montani.*

## LA BASE IMPONIBILE È RIDOTTA DEL 50% :

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (per l'IMU, diversamente dall'ICI, si parte dalla rendita catastale effettivamente attribuita all'immobile);
- **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 IMU. 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 anch'essa da allegare alla dichiarazione IMU.

## ESENZIONI

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'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. Sono, altresì, esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

***Per effetto di quanto stabilito dall'art. 4, comma 5 octies, del D.L. 16/2012, convertito dalla Legge n.44/2012, i redditi dei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 06/04/2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'IRPEF e dell'IRES, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi. I fabbricati di cui al periodo precedente sono altresì esenti dall'IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi.***

## ALIQUOTE PER DETERMINARE L'ACCONTO PER IL 2012

Per determinare l'acconto per l'anno 2012 si deve fare riferimento obbligatoriamente alle sotto elencate aliquote di base stabilite dalla legge:

- **0,76%** aliquota ordinaria;
- **0,40%** aliquota ridotta (Abitazione principale e pertinenze) ;
- **0,20%** aliquota fabbricati rurali strumentali

Per l'abitazione principale e relative pertinenze, massimo 3 e di categorie catastali diverse (C/2 – C/6 – C/7), è riconosciuta una **detrazione d'imposta ordinaria pari ad euro 200,00. La detrazione 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 complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400 (massimo 8 figli).

Qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione, nonché la maggiorazione prevista, spetta a ciascuno di essi in equal misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

**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 (magazzini e locali di deposito), C/6 (autorimesse, rimesse, ecc.) e C/7 (tettoie) nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.**

L'I.M.U. complessivamente dovuta per tutti gli immobili posseduti nel Comune di Fossa, che non siano abitazioni principali, **si paga in due rate:**

- **la prima entro il 18 giugno 2012** (ordinariamente il termine è il 16 giugno) in acconto - pari al 50% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base dello 0,76%;
- **la seconda entro il 17 dicembre 2012** (ordinariamente il termine è il 16 dicembre) a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata applicando le aliquote definitive.

**Per la sola abitazione principale e le relative pertinenze si può pagare in tre rate:**

- **la prima entro il 18 giugno 2012** (ordinariamente il termine è il 16 giugno) in acconto pari ad 33,33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base dello 0,40% e le detrazioni previste dalla legge;
- **la seconda entro il 17 settembre 2012** in acconto pari ad 33,33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base dello 0,40% e le detrazioni previste dalla legge;
- **la terza entro il 17 dicembre 2012** (ordinariamente il termine è il 16 dicembre) a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate applicando l'aliquota definitiva.

Anche la detrazione per l'abitazione principale deve essere divisa tra prima, seconda e terza rata.

**Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve essere eseguito, obbligatoriamente, avvalendosi del modello F24 utilizzando gli specifici codici tributo, sotto riportati.**

Il versamento dell'imposta può essere effettuato presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato.

Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Non si fa luogo ad alcun versamento se l'importo complessivamente dovuto da un singolo soggetto passivo per l'anno di riferimento è uguale o inferiore a 12 euro.

I modelli di versamento F24 e le istruzioni per la compilazione sono disponibili presso gli istituti di credito, gli uffici postali e sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il 12 aprile 2012, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, è stato approvato il nuovo modello F24 ed istituiti i nuovi codici tributo per il versamento dell'IMU:

#### **CODICI TRIBUTO - QUOTA COMUNE**

**3912 IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze**

**3913 IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale**

**3914 IMU - imposta municipale propria per i terreni**

**3916 IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili**

**3918 IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati**

**CODICI TRIBUTO - QUOTA STATO**

**3915 IMU - imposta municipale propria per i terreni**

**3917 IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili**

**3919 IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati**

**IL CODICE CATASTALE DEL COMUNE DI FOSSA È: D736**

Fossa, 01.06.2012

Il Sindaco  
Antonio GENTILE