

*Dr. Paolo Colombo e Avv. Alessandra Airoidi*  
*Dottori Commercialisti e Avvocati Associati*

*... servizi professionali dal 1972.*

*Sede e Ufficio : Via G. Bassetti n.18  
20027 Rescaldina (Mi)  
el. n. 0331 577797 Fax n. 0331 577690*

*Ufficio : Via G. Garibaldi n. 23  
21053 Castellanza (Va)  
Tel. n. 0331 505724 Fax n. 0331 507329*

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

**IMU alla cassa entro il 18 giugno 2012**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **lunedì 18 giugno 2012 scade il termine per il versamento dell'acconto dell' IMU** che, come noto, sostituisce le precedenti forme di tassazione della ricchezza immobiliare, ovvero l'Imposta Comunale sugli Immobili, l'IRPEF e le relative addizionali. Il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal **possesso di qualunque immobile, compresa l'abitazione principale e le sue pertinenze**. Scopo della presente informativa è quella di spiegare, in estrema sintesi, la nuova imposta ed, in particolare, fornire chiarimenti in merito ai seguenti aspetti: *i)* presupposto impositivo della nuova IMU; *ii)* modalità di individuazione degli immobili da assoggettare a tassazione; *iii)* abitazione principale e relative pertinenze; *iv)* modalità di calcolo dell'imposta e delle detrazioni spettante relativamente all'abitazione principale; *v)* aliquote da applicare a seconda della tipologia di immobile da assoggettare a tassazione; *vi)* codici tributo da utilizzare e modello nuovo modello F24 approvato per il versamento dell'imposta.

**Premessa**

L'Imposta Municipale propria (IMU) sostituisce le precedenti forme di tassazione della ricchezza immobiliare, ovvero l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), l'IRPEF e le relative addizionali .

<b>Presupposto dell'imposta</b>	Il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal <b>possesso di qualunque immobile, compresa l'abitazione principale e le sue pertinenze.</b>
	<b>fabbricato:</b> unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, è parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne

<b>Definizioni degli immobili</b>	costituisce pertinenza
	<p><b>area fabbricabile:</b> un'area è da considerare fabbricabile se 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;</p> <p><b>terreno agricolo:</b> terreno adibito all'esercizio delle attività aventi ad oggetto coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali, attività connesse alle precedenti.</p>
<b>Soggettività passiva IMU</b>	<p>Sono soggetti passivi, ai fini IMU indipendentemente se persone fisiche o giuridiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati;</li> <li>→ il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;</li> <li>→ il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;</li> <li>→ il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.</li> </ul>

## IMU e abitazione principale

Come appena anticipato, il presupposto impositivo dell'IMU, a differenza di quanto previsto in materia di ICI, è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Definizioni	
<b>Abitazione principale</b>	Per <b>abitazione principale</b> 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»
<b>Pertinenze</b>	Per <b>pertinenze dell'abitazione principale</b> si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella <b>misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate</b> , anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo"

Le pertinenze e il loro trattamento ai fini IMU	
<b>La regola generale sulle pertinenze</b>	Il contribuente potrà considerare come pertinenza della prima casa una unità immobiliare per ciascuna categoria catastale ( C/2, C/6, C/7) sino ad un massimo di 3. Le eventuali pertinenze eccedenti il numero di tre sono assoggettate

	all'aliquota ordinaria.
<b>Casi particolari</b>	Il contribuente che possiede una cantina ( C/2) e due box ( C/6) dovrà scegliere quale dei due box collegare all'abitazione principale.
	Se la cantina risulta già iscritta in catasto congiuntamente alla prima casa, il contribuente potrà applicare le agevolazioni solo a pertinenze di categoria catastale diversa da C/2. Questo perché nel limite massimo di tre pertinenze rientra anche quella iscritta in catasto insieme all'abitazione principale.
	Se due pertinenze della stessa categoria (solitamente soffitta e cantina, entrambe C/2) sono accatastate insieme all'abitazione principale il contribuente non dovrà rinunciare ad una delle 2, ma per rispettare la regola del tre potrà usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza di categoria C/6 o C/7.

**Soltanto per l'abitazione principale e le relative pertinenze è riconosciuta una specifica detrazione pari a Euro 200 rapportata "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione".** Inoltre, è possibile usufruire di una ulteriore detrazione pari a Euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale. Tale ulteriore detrazione è prevista solo per il 2012 e 2013 e fino ad un massimo di Euro 400. L'importo complessivo della detrazione e della maggiorazione, di fatto non può essere superiore a € 600.

<b>Disciplina IMU in materia di detrazioni e maggiorazione della detrazione</b>	
<b>Presenza di più soggetti</b>	La detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota di destinazione dell'immobile ad abitazione principale.
<b>Misura delle detrazioni</b>	Il Comune interessato può "nel rispetto dell'equilibrio di bilancio" aumentare l'ammontare della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta. In tal caso però il Comune non può fissare, per gli immobili a disposizione, un'aliquota IMU superiore a quella ordinaria.
<b>Casi particolari</b>	La detrazione prevista per l'abitazione principale spetta anche alle unità immobiliari ex art. 8, comma 4, D. Lgs. n. 504/92, ossia agli immobili degli Istituti autonomi case popolari (IACP) e delle cooperative a proprietà indivisa assegnati come abitazione principale ai soci.
<b>Divorzi Separazioni</b>	La detrazione, prevista per l'abitazione principale, e la relativa aliquota ridotta sono applicabili anche all'ex coniuge assegnatario della casa coniugale e, se deliberato dal Comune all'anziano / disabile residente in istituti di ricovero o sanitari nonché al cittadino italiano residente all'estero purché l'abitazione non sia locata.

<b>Uso gratuito ai parenti</b>	Ai fini IMU non è prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale ai sensi dell'abrogato art. 59, comma 1, lett. e), D.Lgs. n. 446/97.
<b>Anziani residenti in istituti di ricovero e cittadini residenti all'estero</b>	La detrazione, prevista per l'abitazione principale, e la relativa aliquota ridotta sono applicabili, se deliberato dal Comune, all'anziano / disabile residente in istituti di ricovero o sanitari nonché al cittadino italiano residente all'estero purché l'abitazione non sia locata.

## Calcolo dell'imposta

Le modalità di determinazione della base imponibile IMU variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata, e quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

### Tipologia di bene immobile

<b>Fabbricati</b>	<p>Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile per la determinazione dell'IMU si determina rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto alla data dell'1.1 dell'anno di imposizione e moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.</p> $VC = RC * (105/100) * M$ <p>Dove:  VC= valore catastale;  RC= rendita catastale;  M= coefficiente moltiplicatore</p> <p>Ai fini dell'IMU, la misura dei coefficienti moltiplicatori è definita come segue:</p>
<b>COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI</b>	
<b>160</b>	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7
<b>140</b>	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
<b>80</b>	per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5
<b>60</b>	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5. Tale moltiplicatore sarà innalzato a 65 dall'1.1.2013
<b>55</b>	per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

<b>Aree fabbricabili</b>	<p>Per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato con riferimento ai seguenti elementi valutativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ la zona territoriale di ubicazione.</li> <li>→ l'indice di edificabilità.</li> <li>→ la destinazione d'uso consentita.</li> <li>→ gli oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione.</li> <li>→ i prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.</li> </ul>
<b>Terreni agricoli</b>	<p>Per i terreni agricoli, ancorché non coltivati, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore .</p> <p>Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:</p> $VC = RD * 125\% * M$ <p>dove:</p> <p>VC = valore catastale;  RD = reddito dominicale;  M = coefficiente moltiplicatore.</p> <p>Il coefficiente moltiplicatore risulta pari a (art. 13 co. 5 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 110, se il possessore del terreno a titolo di proprietà o altro diritto reale è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale (IAP) iscritto nella previdenza agricola;</li> <li>→ 135 in ogni altro caso.</li> </ul>

## Aliquota

**L'aliquota IMU di base è pari allo 0,76%** (art. 13 co. 6 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011). I Comuni, con delibera consiliare adottata ai sensi dell'art. 52 del DLgs. 446/97, possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, e quindi entro:

- un minimo dello 0,46%,
- ed un massimo dell'1,06%

**Per l'abitazione principale e le relative pertinenze**, l'art. 13 co. 7 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011, prevede l'applicazione di un'aliquota ridotta allo 0,4%. I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, e quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- ed un massimo dello 0,6%.

Per i **fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola**, di cui all'art. 9 co. 3-bis del DL 557/93 conv. L. 133/94, l'art. 13 co. 8 del DL 201/2011, conv. L. 214/2011, prevede l'applicazione di un'aliquota ridotta allo 0,2%. I Comuni possono ridurre ulteriormente tale aliquota fino allo 0,1%.

<b>ALIQUOTE IMU – ALIQUOTE BASE E DISCREZIONALITA' DEI COMUNI</b>			
<b>Ipotesi</b>	<b>Aliquota base</b>	<b>Margine decisionale dei comuni</b>	
		<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
<b>Aliquota base</b>	<b>0.76%</b>	<b>0.46%</b>	<b>1.06%</b>
<b>Abitazione principale e pertinenze</b>	<b>0.4%</b>	<b>0.6%</b>	<b>0.2%</b>
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	<b>0.2%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.2%</b>

### **Modalità di versamento**

Per l'anno **2012**, il comma 12-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011 ha previsto un **particolare meccanismo di versamento dell'IMU**, che trova il suo fondamento nell'incertezza dell'aliquota da applicare.

<b>Tipologia di fabbricato</b>	<b>di</b>	<b>Modalità di pagamento</b>
<b>Abitazione principale relative pertinenze</b>	<b>e</b>	<p><b>Versamento in 2 rate:</b></p> <p>➤ <b>I rata entro il 18 giugno 2012</b> ( perché il 16 giugno cade di sabato), senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota base e le spettanti detrazioni ( di base e per figli minori di anni 26 residenti e conviventi);</p> <p>➤ <b>II rata entro il 17 dicembre 2012</b>, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata, qualora i comuni ovvero, lo stato, optassero per una rideterminazione dell'imposta di base o delle detrazioni previste.</p>
		<p>Il comma 12 bis dell'art. 13 DL 201/2011, introdotto dall'art.4 del DL 16/2012, ha previsto, inoltre, che per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze possa essere versata, <b>in tre rate</b> di cui:</p> <p>➔ la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base, da corrispondere</p>

	<p>rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre;</p> <p>→ la terza rata deve essere versata, entro il 16 dicembre (ovvero entro lunedì 17 dicembre), a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;</p>
<p><b>Altri immobili a disposizione (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli)</b></p>	<p>Per queste categorie di immobili il pagamento dell'IMU avviene in <b>due rate</b> di cui:</p> <p>→ <b>la prima, entro il 18 giugno 2012</b>, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base</p> <p>→ <b>la seconda entro il 17 dicembre 2012</b> a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata .</p>

#### OSSERVA

Con la circolare n. 3/2012 DF il Ministero dell'economia ha precisato che per l'anno 2012 **non è consentito ai contribuenti di provvedere al versamento in unica soluzione dell'imposta.** Tale divieto è funzionale al fatto che non solo le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni possono essere rideterminate, ma anche quelle stabilite dalla legge, che possono essere modificate successivamente con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri.

**Il versamento dell'IMU** è effettuato secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del D. Lgs. 9.7.97 n. 241, ovvero, tramite il **modello F24**, avvalendosi della possibilità di compensare l'IMU dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi.

#### OSSERVA

**La novità ai fini IMU risiede nel fatto che il versamento effettuato tramite l'F24 resta l'unica modalità ammessa per il versamento dell'acconto 2012.** Invece, a **partire da 1 dicembre 2012, sarà possibile pagare l'imposta anche attraverso un apposito bollettino postale.** In ogni caso l'utilizzo del mod. F24 appare l'unica modalità per poter compensare l'imposta con eventuali altri crediti tributari.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012, introducendo i codici tributo per il versamento dell'IMU, ha chiarito quali sono le modalità operative per il versamento della quota del tributo di spettanza dello Stato obbligando il contribuente ad un doppio conteggio sia in sede di versamento dell'acconto che del saldo dell'imposta.

#### CODICI TRIBUTO

Codice	Descrizione
--------	-------------

<b>"3912"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE".</i>
<b>"3913"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE".</i>
<b>"3914"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE".</i>
<b>"3915"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per i terreni - STATO".</i>
<b>"3916"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE".</i>
<b>"3917"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO".</i>
<b>"3918"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE".</i>
<b>"3919"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO".</i>
<b>"3923"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE".</i>
<b>"3924"</b>	<i>"IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE".</i>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.  
Cordiali saluti

***Dr. Paolo Colombo***