



COMUNE DI SAN ROBERTO

www.comune.sanroberto.gov.it

GUIDA PRATICA SULL'IMU - Imposta Municipale Unica

Che cos'è l'IMU

L'IMU, "Imposta Municipale Unica" o "Imposta Municipale Propria", è una nuova tassa sugli immobili prevista dal D.Lgs. N° 23/2011, anticipata (decorrenza anno 2012), "in via sperimentale" dal D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge N° 214 del 22 dicembre 2012 e successivamente modificato dall'art. 4 del D.L. n. 16 del 02 marzo 2012, convertito, con modificazioni dalla legge n. 44 del 26 aprile 2012. Secondo quanto stabilito dall'articolo 13 del citato D.L. n. 201/2011 ("Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria") del Decreto "Salva Italia", l'IMU ha decorrenza dal 1° gennaio 2012.

Chi deve pagare l'IMU

L'IMU deve essere pagata da tutti i proprietari di immobili residenziali, commerciali e terreni agricoli, titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi), gli utilizzatori con contratti di leasing finanziario e i concessionari di beni demaniali. Quindi nel caso di immobile dato in affitto, a pagare l'IMU è il proprietario e non chi ci abita in affitto.

Quali sono le aliquote IMU

Ogni Comune può variare le aliquote ordinarie stabilite dalla legge come segue:

- Aliquota IMU ordinaria prima casa: 0,4% (ogni comune può decidere di aumentare o diminuire questa aliquota dello 0,2%, quindi l'IMU per la prima casa, a seconda della città, può variare dallo 0,2% allo 0,6%);
- Aliquota IMU ordinaria altri immobili: 0,76% (ogni comune può applicare una variazione di 0,3% in più o in meno, quindi l'IMU sulle altre proprietà immobiliari può oscillare tra lo 0,46% e l'1,06% a seconda del Comune di residenza).
- l'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Aliquota IMU a San Roberto

In fase di prima applicazione della normativa relativa e, quindi, ai fini della scadenza del 18 giugno 2012 (1° rata) si applicano le aliquote ordinarie stabilite dalla legge, riportate sopra. Ai sensi della normativa vigente il Consiglio Comunale può decidere le aliquote da applicare, e approvare il relativo regolamento, entro il 30 settembre 2012.

Calcolo IMU 2012

Per calcolare l'IMU 2012 da pagare bisogna tenere in considerazione vari fattori:

- Aliquota per la prima casa e relative pertinenze (Le detrazioni e le aliquote per l'abitazione principale vengono riconosciute anche ad **una pertinenza** per ciascuna delle categorie C2, C6 e C7);
- Aliquota per la seconda casa, altri fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli.
- Aliquota fabbricati rurali ad uso strumentale;

Per 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 ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A (Abitazioni e/o Residenze)** e nelle categorie catastali **C/2 (Magazzini e locali di deposito)**, **C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse)** e **C/7 (Tettoie chiuse o aperte)**, con esclusione della categoria catastale **A/10 (Uffici e studi privati)**;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B (strutture di uso collettivo)** e nelle categorie catastali **C/3 (Laboratori per arti e mestieri)**, **C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi)** e **C/5 (Stabilimenti balneari e di acque curative)**;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione)**;

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10 (Uffici e studi privati)**;
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D (categorie speciali a fine produttivo o terziario)**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione)**; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- per i fabbricati classificati nella categoria **C /1 (negozi e botteghe)**: il moltiplicatore è 55;
- 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 ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Aree edificabili

Per le aree edificabili l'imponibile si ricava dal valore venale in comune commercio, che comunque verrà determinato annualmente con deliberazione della Giunta Comunale.

Detrazioni IMU 2012

Per quanto riguarda l'IMU sulla prima casa, c'è una detrazione fissa di 200 euro, più 50 euro per ogni figlio di età uguale o inferiore a 26 anni che risiede nell'abitazione, fino ad un massimo di 8. Per abitazione principale si intende l'immobile, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

A PARTIRE DALL'ANNO 2012, CON L'ISTITUZIONE DELL'IMPOSTA IMU, NON È PIÙ POSSIBILE USUFRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE DI EQUIPARARE AD ABITAZIONE PRINCIPALE LE UNITÀ IMMOBILIARI DATE IN USO GRATUITO/COMODATO AI PARENTI ENTRO IL 2° GRADO.

Esenzioni previste dalla normativa statale

Sono esenti dall'imposta, le fattispecie disciplinate dall' art. 9, comma 8, D.Lgs 23/2011, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, e precisamente :

a) 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.

Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni siti sul proprio territorio e non si applica il comma 17 dell'art. 13 legge 22 dicembre 2011 n. 214

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo n. 504 del 1992, come di seguito riportate :

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5- bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810;

f) 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;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;

i) gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

1) Qualora l'unità immobiliare, intesa come fabbricato complessivo, abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui alla precedente lettera i) si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se correttamente identificabile catastalmente attraverso la distinta individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, intesa come fabbricato complessivo, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'articolo 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Le rendite catastali

dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale a partire dal 1° gennaio 2013.
2) Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi del precedente punto 1), in quanto l'unità immobiliare non risulta correttamente identificabile catastalmente attraverso la distinta individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente ad attività di natura non commerciale, a partire dal 1° gennaio 2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale, sono stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanarsi, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 17 agosto 1988, n. 400, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge 24 marzo 2012, n. 27.

Sono, altresì esenti:

- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, in quanto il Comune di San Roberto rientra tra i comuni classificati montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);
- I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (Terreno agricolo è quel terreno adibito all'esercizio dell'agricoltura attraverso la coltivazione, l'allevamento di animali, la prima trasformazione e/o manipolazione del prodotto agricolo, selvicoltura e attività connesse, e su cui, comunque, si esercita una attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile)

Versamenti

- I versamenti devono essere obbligatoriamente effettuati con le seguenti modalità:
- si può utilizzare soltanto il Mod. F24:
- a partire da dicembre 2012 può essere utilizzato il bollettino di conto corrente postale;
- i versamenti vanno effettuati in N° 2 rate, la prima nella misura del 50% entro il 18 giugno 2012, la seconda rata è versata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata entro il 17 dicembre 2012;
- per l'abitazione principale si può procedere al versamento in due rate (50% entro il 18 giugno 2012, il saldo entro il 17 dicembre 2012) o tre rate (il 33% entro il 18 giugno 2012, il 33% entro il 16 settembre 2012 e il saldo entro il 17 dicembre 2012).

L'Agenzia delle Entrate ha istituito i nuovi codici tributi per il versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) da inserire nella sezione "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" del nuovo modello F24, recentemente approvato con provvedimento del 12 aprile 2012. I nuovi codici tributi, che permettono il versamento separato dell'imposta a favore dello Stato e dell'imposta a favore dei Comuni, sono i seguenti:

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

Si rammenta che il Comune può aumentare o diminuire l'aliquota di uno 0,2% per la prima casa e dello 0,3% per gli altri immobili. Inoltre lo Stato si è riservata la possibilità di ritoccare l'aliquota base a seconda del gettito ricavato con la prima rata. Ne consegue che la seconda rata potrebbe essere più pesante. A dicembre, con il pagamento del restante 50% ci potrebbe essere l'aggiunta dell'eventuale aumento dell'aliquota di base.

Il funzionario responsabile dell'IMU è il sig. Giorgio Vizzari, cui è possibile rivolgersi per informazioni o chiarimenti, sede municipale piazza Roma 93, 89050 San Roberto, tel. 0965.753336, fax 0965.753812, email comsanroberto2@libero.it, web: <http://www.comune.sanroberto.gov.it>