

NOTIZIE I.M.U.

Avvertenza

Le informazioni presenti su questo sito si basano, oltre che sulle norme vigenti, sul decreto legge n. 16/2012 (decreto semplificazione fiscale) così come definitivamente convertito dal Senato in data 24 aprile 2012.

CHI PAGA

L'art. 9 del d.lgs. 23/2011 (recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) stabilisce che sono tenuti a versare l'IMU:

- I proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- I titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su tali immobili.

Nel caso di concessione su aree demaniali tenuto al versamento è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Il Decreto Monti (d.l. 201/2011), rispetto alla disciplina posta dal d.lgs. 23/2011, dispone:

- la reintroduzione del prelievo sull'abitazione principale, con conseguente disciplina della relativa aliquota ed introduzione della detrazione;
- il prelievo agevolato sui fabbricati rurali strumentali;
- la quota riservata allo Stato.

Tale ultimo aspetto è di non poca importanza. Infatti, per assicurare il perseguimento degli obiettivi fissati dall'UE, il decreto "Salva Italia" prevede che una quota di I.M.U. sia versata allo Stato.

Tale quota è pari alla metà dell'imposta calcolata ad aliquota ordinaria.

E' escluso dalla quota dello Stato il gettito relativo alla seguenti fattispecie:

- abitazione principale (e sue pertinenze),
- fabbricati rurali strumentali (nei comuni montani o parzialmente montani, sono esenti dall'imposta, mentre nei restanti comuni si applica un'aliquota di gran lunga inferiore all'ordinaria);
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi case popolari;
- immobili posseduti dai comuni nel loro territorio.

PER QUALI IMMOBILI SI PAGA

L'I.M.U. deve essere versata nel momento in cui si possiedono:

- FABBRICATI oppure,
- AREE FABBRICABILI oppure,
- TERRENI AGRICOLI.

Il FABBRICATO è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza;.

Il FABBRICATO di NUOVA COSTRUZIONE è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

L'AREA FABBRICABILE è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Nel caso in cui l'area fabbricabile fosse posseduta da un AGRICOLTORE essa è considerata come non fabbricabile in presenza di entrambi i seguenti requisiti:

- L'area deve essere condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro);
- Sull'area deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Il Comune, su richiesta del contribuente, fornisce l'attestazione se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.

Il TERRENO AGRICOLO è il terreno adibito all'esercizio di una delle seguenti attività:

- coltivazione del fondo,
- silvicoltura,
- allevamento di animali e attività connesse.

All'interno di queste tre categorie di carattere generale il legislatore dispone una specifica disciplina per alcune tipologie di immobili, e precisamente:

- l'abitazione principale ([vedi paragrafo "L'abitazione principale"](#));
- Gli immobili di interesse storico-artistico ([vedi paragrafo "Fabbricati inagibili e inabitabili fabbricati di interesse storico-artistico"](#));
- Gli immobili inagibili ed inabitabili ([vedi paragrafo "Fabbricati inagibili e inabitabili fabbricati di interesse storico-artistico"](#));
- Gli immobili esenti, per i quali non è dovuto alcun versamento ([vedi paragrafo "Immobili esenti"](#));

DETERMINARE LA BASE IMPONIBILE

Il metodo di determinazione della base imponibile presenta molte analogie con quanto previsto dal previgente regime I.C.I.
Ecco un prospetto riassuntivo dei moltiplicatori dell'Imposta Municipale propria, che vanno applicati alle rendite catastali dal 2012, in relazione a ciascuna tipologia di immobile. Ad essi va aggiunta la rivalutazione del 5% delle stesse rendite, disposta dal 1° gennaio 1997 dall'art. 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

FABBRICATI

Categoria	Descrizione	Base imponibile
A/1	Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.	Rendita per 160
A/2	Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.	Rendita per 160
A/3	Abitazioni di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.	Rendita per 160
A/4	Abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.	Rendita per 160
A/5	Abitazioni di tipo ultrapolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.	Rendita per 160
A/6	Abitazioni di tipo rurale.	Rendita per 160
A/7	Abitazioni in villini - Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.	Rendita per 160
A/8	Abitazioni in ville - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.	Rendita per 160
A/9	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici - Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.	Rendita per 160
A/10	Uffici e studi privati - Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.	Rendita per 80
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi - Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc..	Rendita per 160
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.	Rendita per 140
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro).	Rendita per 140
B/3	Prigioni e riformatori.	Rendita per 140
B/4	Uffici pubblici.	Rendita per 140
B/5	Scuole, laboratori scientifici, costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro.	Rendita per 140
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9, circoli ricreativi, quando il circolo ricreativo non ha fine di lucro e, in quanto tale, assimilabile alle unità immobiliari adibite ad attività culturali; quando hanno fine di lucro, dovranno essere censiti nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa.	Rendita per 140
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.	Rendita per 140
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.	Rendita per 140
C/1	Negozi e botteghe.	Rendita per 55
C/2	Magazzini e locali di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma).	Rendita per 160
C/3	Laboratori per arti e mestieri.	Rendita per 140
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro).	Rendita per 140
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).	Rendita per 140
C/6	Box o posti auto pertinenziali.	Rendita per 160
C/7	Tettoie chiuse od aperte.	Rendita per 160
D/1	Opifici.	Rendita per 60
D/2	Alberghi, pensioni e residences (con fine di lucro).	Rendita per 60
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro) e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi).	Rendita per 60
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro).	Rendita per 60
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).	Rendita per 80
D/6	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi (con fine di lucro).	Rendita per 60
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Rendita per 60
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Rendita per 60
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	Rendita per 60
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	Rendita per 60
D/11	Scuole e laboratori scientifici privati.	Rendita per 60
D/12	Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari.	Rendita per 60

AREE FABBRICABILI

Aree fabbricabili	Valore 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
-------------------	--

TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli e terreni non coltivati posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	Reddito dominicale al 1° gennaio rivalutato del 25% moltiplicato per 110
Altri terreni agricoli	Reddito dominicale al 1° gennaio rivalutato del 25% moltiplicato per 135

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;

ATTENZIONE

I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina nonché i fabbricati rurali strumentali ubicati in comuni montani o parzialmente montani sono esenti dall'imposta (vedi per approfondimenti paragrafo "Immobili esenti").

Per conoscere la rendita catastale è disponibile sul sito dell'Agenzia del territorio un apposito servizio. È sufficiente indicare nei campi di ricerca del modulo:

- il proprio codice fiscale
- gli identificativi catastali (Comune, sezione, foglio, particella)
- la provincia di ubicazione di un qualsiasi immobile.

QUANDO E COME SI PAGA

I contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento dell'imposta per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno 2012 e la seconda il 17 dicembre 2012.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Il versamento dell'I.M.U. può avvenire con il modello F24 nonché, a decorrere dal 1 dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale.

Quanto alle modalità di versamento il d.l. 16/2012, convertito nella legge____, ha apportato rilevanti novità.

Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

In altre parole, il primo versamento verrà calcolato nella misura del 50% dell'imposta complessivamente dovuta prendendo a riferimento le aliquote/detrazione base, e precisamente:

Tipologia di immobile	Aliquota base
Abitazione principale e pertinenze /fabbricati rurali ad uso abitativo	0,40%
Altri fabbricati, aree edificabili e terreni	0,76%
Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986	0,76%
Immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società	0,76%
Immobili locati	0,76%

Tipologia di immobile	Detrazione base
Abitazione principale e pertinenze /fabbricati rurali ad uso abitativo	200 (con maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore ai 26 anni)

PARTICOLARI MODALITA' DI VERSAMENTO PER I FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE.

Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base (0,20%) e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Per i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni, che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è effettuato **in un'unica soluzione entro il 16 dicembre**.

PARTICOLARI MODALITA' DI VERSAMENTO PER I FABBRICATI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE.

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in **tre 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 presente articolo, 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; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate, di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Per maggiori chiarimenti sulle modalità di versamento si vedano: del Direttore dell'Agenzia delle entrate:

- [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 2012/53909 avente ad oggetto: "Modalità di versamento dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214";](#)
- [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 2012/53906 avente ad oggetto: "Approvazione delle modifiche ai modelli di versamento "F24" e "F24 Accise", per l'esecuzione dei versamenti unitari di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni";](#)
- [Risoluzione dell'Agenzia delle entrate N. 35/E avente ad oggetto: "Istituzione dei codici tributo per il versamento, tramite modello "F24", dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Ricodifica dei codici tributo per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili".](#)

LA DICHIARAZIONE DI IMPOSTA

I soggetti passivi dell'Imposta Municipale Unica devono presentare la dichiarazione di possesso o di variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'IMU:

- **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.**

Tale dichiarazione deve avvenire utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. 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 disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

Per gli immobili posseduti al 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.