

IMU

GUIDA AL CONTRIBUENTE 2012

INDICE

1) Che cos'è l'IMU	pag. 3
2) Istituzione	pag. 3
3) Quali prelievi sostituisce	pag. 3
4) ICI e IMU: principali analogie e differenze.....	pag. 3
5) Su quali immobili si deve pagare	pag. 6
6) Chi deve pagare	pag. 6
7) Quota di riserva dello Stato	pag. 7
8) Come si calcola l'imposta	pag. 7
9) La base imponibile	pag. 8
10) Casi particolari di determinazione della base imponibile	pag. 9
11) Il regime previsto per l'abitazione principale	pag. 10
11.1) Che cosa si intende per abitazione principale	pag. 10
11.2) Pertinenze	pag. 10
11.3) gli ex coniugi e la casa coniugale.....	pag. 11
11.4) Casi di estensione del regime previsto per l'abitazione principale	pag. 11
12) Aliquote d'imposta	pag. 12
12.1) I termini per la variazione delle aliquote (e detrazioni).....	pag. 12
13) Detrazioni d'imposta per l'abitazione principale	pag. 13
13.1) La maggiorazione per i figli fino a 26 anni.....	pag. 13
13.2) Alcuni esempi	pag. 14
13.3) Casi particolari di applicazione della detrazione d'imposta.....	pag. 15
14) L'IMU per il settore agricolo.....	pag. 15
14.1) La definizione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale	pag. 15
14.2) Le agevolazioni per i terreni agricoli.....	pag. 16
14.3) I fabbricati rurali.....	pag. 17
15) Il pagamento dell'imposta	pag. 18
15.1) Scadenze ordinarie di versamento.....	pag. 18
15.2) Le scadenze di versamento per il 2012	pag. 18
15.3) Limite minimo di versamento	pag. 19
15.4) Come pagare: l'F24.....	pag. 19
15.5) Modalità di versamento per gli italiani residenti all'estero.....	pag. 21
15.6) Compensazione con il credito d'imposta modello 730/2012.....	pag. 21
16) Rimborsi	pag. 21
17) Esenzioni	pag. 22
17.1) L'esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali	pag. 22
17.2) L'esenzione per gli immobili colpiti dal terremoto dell'Abruzzo del 6 aprile 2009	pag. 23
18) La dichiarazione IMU.....	pag. 23
19) La dichiarazione ICI per l'anno 2011	pag. 23
20) Per saperne di più	pag. 25
21) Appendice: stralcio della circolare MEF n. 3/DF del 18 maggio 2012	pag. 26

1) CHE COS'È L'IMU

L'IMU è un'imposta patrimoniale che colpisce il possesso di qualunque immobile ubicato nel territorio dello Stato, ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

2) ISTITUZIONE

L'imposta municipale propria (I.M.U.) è stata istituita dal decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, attuativo del federalismo fiscale municipale. Inizialmente prevista a partire dal 1° gennaio 2014, l'articolo 13 del cosiddetto decreto "Salva Italia" (decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge n. 214/2011) ne ha anticipato l'entrata in vigore in via sperimentale dal 1° gennaio 2012 sino a tutto il 31 dicembre 2014.

Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

3) QUALI PRELIEVI SOSTITUISCE

L'IMU sostituisce l'ICI (l'imposta comunale sugli immobili versata ai comuni sino a tutto il 31 dicembre 2011) nonché l'IRPEF e relative addizionali sui redditi fondiari dei beni non locati. Per gli immobili esenti dall'IMU è comunque dovuto il pagamento dell'IRPEF e delle relative addizionali. Per il rapporto tra l'IMU e le imposte sui redditi si rimanda al paragrafo 13 della Circolare del Ministero dell'economia e delle finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012.

4) ICI E IMU: PRINCIPALI ANALOGIE E DIFFERENZE

Pur trattandosi di due tributi differenti, l'IMU condivide con l'ICI molti aspetti applicativi, dalle fattispecie imponibili ai soggetti passivi, dalle scadenze di versamento alla disciplina dell'accertamento, le sanzioni, il contenzioso ed i rimborsi. Significative, tuttavia, anche le differenze, tra cui spiccano, su tutte:

- a) il ritorno dell'imposizione sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- b) la tassazione sui fabbricati rurali, strumentali e non;
- c) la tassazione sui terreni incolti;
- d) un significativo aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali e dei redditi dominicali per il calcolo della base imponibile.

Come cambiano i moltiplicatori delle rendite catastali

Categoria catastale	ICI	IMU
Da A/1 ad A/9	100	160
A/10	55	80
B	140	140
C/1	34	55
C/2, C/6, C/7	100	160
C/3, C/4, C/5	100	140
D (escluso D/5)	50	60
D/5	50	80

Di seguito sono brevemente riassunte le principali analogie e differenze tra i due prelievi.

ICI E IMU: PRINCIPALI ANALOGIE E DIFFERENZE

Che cosa		ICI	IMU
Presupposto impositivo		Possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli	Possesso di qualunque immobile
Soggetti passivi		Proprietario ovvero titolare di diritto reale sugli immobili Concessionario aree demaniali Locatario finanziario	IDEM
Quota di riserva dello Stato		NON PREVISTA. Tutto il gettito era dei comuni	Metà dell'imposta versata con le aliquote di base (0,38%) su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali ad uso strumentale
Abitazione principale	Regime	Esente dal 2008 ad eccezione delle categorie A/1, A/8 e A/9	Assoggettata con regime agevolato
	N.ro unità immobiliari	Una o più	Solo una nel territorio comunale
	Pertinenze	Disciplinate dal comune	Solo un C/2, un C/6 e un C/7
	Obbligo residenza e dimora	Sì, salvo prova contraria	Sì. Non è ammessa prova contraria
	Italiani residenti all'estero	Aliquota ordinaria e detrazione d'imposta. I comuni potevano disporre l'assimilazione all'AP	Assimilate se previsto dal comune
	Persone ricoverate in via permanente in istituti	Assimilate se previsto dal comune	IDEM
	Usi gratuiti a parenti	Assimilate se previsto dal comune	Non assimilate. Pagano l'imposta come qualsiasi altro immobile
Aliquote/detrazioni	Aliquote	Dal 4 al 7 per mille I comuni potevano ridurre l'aliquota sino al completo esonero	0,40% abitazione principale 0,20% fabbricati rurali strumentali 0,76% altri immobili I comuni possono variare le aliquote di base entro margini prefissati
	Detrazione abitazione principale	€. 103,29	€. 200 + €. 400 max*
	Ulteriore detrazione	Fino a concorrenza dell'imposta	IDEM
Base imponibile	Fabbricati accatastati	Rendita catastale x 5% x moltiplicatori	IDEM. Cambiano i moltiplicatori
	Fabbricati D, privi di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Scritture contabili rivalutate	IDEM
	Aree fabbricabili	Valore venale in comune commercio	IDEM
	Terreni	Reddito dominicale x 25% x 75	Reddito dominicale x 25% x 135 (o 110)
Versamento	Scadenze	16 giugno 16 dicembre	IDEM**
	Modalità di pagamento	Stabilite dal comune	Solo F24 Da dicembre anche CCP
	Residenti all'estero	Possibilità di versare l'imposta in unica rata a dicembre, con maggiorazione di interessi al 3%	NO
Scadenza dichiarazione		Entro il termine di scadenza della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si sono verificate le variazioni	Entro 90 giorni dall'evento modificativo

* Solo per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di €. 50 per ogni figlio di età inferiore a 26 anni residente anagraficamente e dimorante abitualmente, fino ad un massimo di €. 400 cumulabili

** Per l'anno 2012 valgono scadenze particolari di versamento

Che cosa		ICI	IMU
Agevolazioni e riduzioni	Agevolazioni per terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli	Solo persone fisiche iscritte alla previdenza agricola Finzione giuridica di non edificabilità dei suoli Riduzione a scaglioni della base imponibile terreni agricoli	Coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (anche in forma societaria) iscritti alla previdenza agricola IDEM IDEM. Cambiano gli scaglioni
	Fabbricati di interesse storico o artistico	Calcolo della rendita mediante la più bassa delle tariffe d'estimo riferite alle abitazioni	Riduzione 50% imposta
	Fabbricati inagibili o inabitabili	Riduzione imposta 50%	IDEM
Esenzioni	immobili posseduti dallo Stato dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane e loro consorzi, dagli enti del SSN	Solo quelli destinati esclusivamente a compiti istituzionali	IDEM
	Immobili posseduti dalle CCIAA		NO
	fabbricati da E/1 a E/9	SI	SI
	fabbricati destinati ad usi culturali	SI	SI
	fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze	SI	SI
	fabbricati della Santa Sede	SI	SI
	fabbricati degli Stati esteri organizzazioni internazionali	SI	SI
	terreni agricoli ricadenti in aree montane o collinari	SI	SI
	Immobili posseduti ed utilizzati da enti <i>no profit</i> destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività religiose e di culto,	SI a condizione che le attività non abbiano carattere esclusivamente commerciale	SI, a condizione che le attività siano esercitate con modalità non commerciale.
	Fabbricati inagibili recuperati per attività assistenziali ex L. 104/1992	SI	NO
Fabbricati rurali	Quelli accatastati in categoria A/6 e D/10	Solo quelli strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani inclusi nell'elenco pubblicato dall'ISTAT	

5) SU QUALI IMMOBILI SI DEVE PAGARE

Come già detto l'IMU ha per presupposto il possesso di tutti gli immobili, ivi compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze¹. Ai fini del pagamento dell'IMU si intende²:

- per **fabbricato**: la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano (e quindi distintamente l'abitazione, il garage, la cantina) ed a cui viene attribuita una rendita autonoma. Costituisce parte integrante del fabbricato anche l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
- per **area fabbricabile**: 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 esproprio per pubblica utilità. Tuttavia sono considerati non edificabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali e dagli stessi condotti, sui quali vengono esercitate attività di coltivazione del fondo. L'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (conv. in Legge n. 248/2006) ha precisato che, ai fini fiscali (e quindi anche per l'IMU) **un'area è da considerarsi edificabile se la sua utilizzabilità a scopo edificatorio è prevista in uno strumento urbanistico adottato dal Comune**, indipendentemente dall'approvazione definitiva da parte della regione (o provincia) o dall'adozione di uno strumento attuativo;
- per **terreno agricolo**: il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio di attività agricole intese in senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile), ovvero attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali (attività connesse), ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, alla ricezione ed ospitalità (agriturismi).

NOTA BENE: il riferimento generalizzato a qualunque tipo di immobile fa sì che con l'IMU siano assoggettati ad imposta anche i **terreni incolti**, ovvero i terreni sui quali non viene svolto alcun tipo di attività agricola, che con l'ICI erano esclusi dal campo applicativo del tributo.

6) CHI DEVE PAGARE³

L'imposta municipale propria deve essere pagata dai seguenti soggetti, anche se residenti all'estero:

- dai **proprietari** di fabbricati, aree edificabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- dai **titolari di diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;
- dai locatari in caso di **locazione finanziaria (leasing)** a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto;
- dai **cessionari di aree demaniali**;

È pertanto completamente estraneo al prelievo fiscale il nudo proprietario dell'immobile. Non hanno altresì alcun obbligo agli effetti dell'IMU il locatario semplice, l'affittuario e il comodatario dell'immobile, in quanto tali soggetti non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile ma lo utilizzano sulla base di un semplice contratto di locazione, affitto o di comodato.

In caso di **contitolarità di diritti reali** sul medesimo immobile (comproprietà, cusufrutto, proprietà piena per una quota ed usufrutto per la restante quota) ciascun titolare è tenuto al pagamento limitatamente alla propria quota di titolarità.

Il **diritto reale di abitazione** è quello che, se effettivamente esercitato, spetta al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile. È assimilato a tale diritto quello spettante a:

¹ Art. 13, comma 2, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

² Art. 2, d.Lgs. n. 504/1992

³ Articolo 9, comma 1, d.Lgs. n. 23/2011.

- 1) coniuge divorziato o separato per via consensuale o giudiziale sulla casa familiare assegnatagli dal giudice⁴ (si veda in proposito il paragrafo 11.3);
- 2) socio della cooperativa a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, anche in via provvisoria;
- 3) assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Tali soggetti pagano l'imposta per intero sugli immobili ricevuti in assegnazione, a prescindere dalla percentuale di possesso.

7) QUOTA DI RISERVA DELLO STATO

Sebbene sia definita "imposta municipale propria", non tutto il gettito dell'IMU è dei comuni, in quanto una quota affluisce direttamente nelle casse dello Stato. Ad esso infatti è riservato lo 0,38% dell'imposta (ovvero la metà dell'aliquota di base) che i contribuenti versano su tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e relative pertinenze e dei fabbricati rurali ad uso strumentale⁵.

Nella tabella seguente riepiloghiamo le fattispecie per le quali non è dovuta la quota di riserva dello Stato:

ND	Fattispecie	Norma
1	Unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze	art. 13, comma 11, del D. L. n. 201 del 2011
2	Fabbricati rurali ad uso strumentale	
3	immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati	art. 13, comma 10, del D. L. n. 201 del 2011
4	unità immobiliari che, per effetto di disposizioni regolamentari del comune, sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> • u.i. possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate; • u.i. possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultino locate 	art. 13, comma 10, del D. L. n. 201 del 2011
5	immobili posseduti dai comuni nel loro territorio	art. 13, comma 11, del D. L. n. 201 del 2011
6	casa coniugale assegnata all'ex coniuge	art. 4, comma 12 <i>quinquies</i> , del D. L. n. 16 del 2012

Per tutti gli altri casi il riparto della quota a favore del comune e di quella riservata allo stato viene effettuato in sede di versamento dell'imposta, utilizzando codici tributo differenti appositamente istituiti, per i quali si rinvia al paragrafo 15.4.

8) COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

L'I.M.U. è calcolata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o dei terreni, l'aliquota stabilita dal comune dove è ubicato l'immobile. Su base annua l'imposta relativa a ciascuna unità immobiliare si ottiene seguendo il seguente procedimento di calcolo:

$$\text{IMPOSTA} = \frac{\text{BASE IMPONIBILE} \times \text{ALIQUOTA} \times \% \text{POSSESSO} \times \text{MESI DI POSSESSO}}{100 \times 12}$$

⁴ Art. 4, comma 12-*quinquies*, decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, conv. in Legge n. 44/2012.

⁵ Articolo 13, comma 17, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

L'imposta è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare per i quali si è protratto il possesso: il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni. La quantificazione dell'imposta deve essere effettuata avendo attenzione anche alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile e al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni d'imposta.

9) LA BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5% e moltiplicata⁶:

- a. per 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;
- b. per 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c. per 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- d. per 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad esclusione della categoria catastale D/5;
- e. per 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1.

A decorrere dal 1° gennaio 2013 il moltiplicatore delle unità immobiliari appartenenti al gruppo D (escluso il D/5) passa da 60 a 65.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto riguardo per la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, i prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi analoghe caratteristiche⁷. Tuttavia si considerano non fabbricabili i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, per i quali si rinvia al paragrafo 14.2.

Per i **terreni** la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato⁸:

- per 110 per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola. L'espressione terreni "non coltivati" va intesa con riferimento ai terreni lasciati a riposo in base alle tecniche agricole (*set aside*)⁹.
- per 135, per i restanti terreni agricoli e per quelli non coltivati.

Per la nozione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale (IAP) nonché per le riduzioni ed agevolazioni previste a favore di tali soggetti si rinvia al paragrafo 14.1.

NOTA BENE: anche con l'IMU per calcolare la base imponibile occorre rivalutare le rendite catastali del 5% per i fabbricati e del 25% per i redditi dominicali¹⁰. Le rendite catastali e i redditi dominicali annotati negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non includono la rivalutazione stabilita ai fini fiscali. Pertanto tali importi devono essere rivalutati prima di applicare i moltiplicatori previsti per determinare la base imponibile.

⁶ Art. 13, comma 4, decreto legge n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

⁷ Art. 5, comma 5, d.Lgs. n. 504/1992

⁸ Art. 13, comma 5, decreto legge n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

⁹ Ministero Economia e finanze, circ. n. 3/DF del 18 maggio 2012, pag. 22.

¹⁰ Articolo 3, commi 48 e 50 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Riassumendo il **valore imponibile** si calcola nel modo seguente:

FABBRICATI Rendita catastale x 5% x	}	160	⇒⇒⇒	Da A/1 ad A/9 C/2, C/6, C/7
		140	⇒⇒⇒	Gruppo B e C/3, C/4, C/5
		60	⇒⇒⇒	Gruppo D (escluso D/5)
		80	⇒⇒⇒	Categorie A/10 e D/5
		55	⇒⇒⇒	Categoria C/1
TERRENI		Reddito dominicale x 25% x 135 (o 110)		
AREE FABBRICABILI		Valore venale in comune commercio al 1° gennaio		

10) CASI PARTICOLARI DI DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Per le **aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali** l'imposta non viene commisurata sulla base del valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione bensì sulla base dei criteri di determinazione del valore imponibile previsto per i terreni agricoli¹¹.

Nota bene: secondo costante orientamento della Corte di cassazione¹², nel caso in cui il terreno è posseduto da due soggetti ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti di coltivatore diretto o IAP, l'agevolazione si applica a tutti i comproprietari.

Per i **fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo D**, sprovvisti di rendita, il valore è calcolato sulla base del costo risultante dalle scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) rivalutato annualmente sulla base di appositi coefficienti di aggiornamento¹³. Per l'anno 2012 i coefficienti sono stati approvati con DM Economia e Finanze del 5 aprile 2012.

Nota bene: in deroga al tenore letterale della norma, le Sezioni unite della Corte dei cassazione (sentenza n. 3160 del 9 febbraio 2011) hanno stabilito il principio secondo cui **il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui criteri contabili al criterio catastale è quello della richiesta di attribuzione della rendita mediante la procedura DOCFA di cui al DM 701/1994 e non, al contrario, quello di attribuzione della rendita catastale.**

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** previsti dall'art. 10 del d.Lgs. 22 gennaio 2002, n. 42, indipendentemente dalla loro classificazione, la base imponibile è ridotta del 50%¹⁴. E' dunque superato il meccanismo di determinazione della base imponibile vigente sino al 31 dicembre 2011, che utilizzava una rendita ottenuta assumendo la tariffa d'estimo più bassa, riferita alle abitazioni, presente nel territorio comunale.

Per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati l'imposta è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni¹⁵. L'inagibilità o l'inabilità deve essere accertata dall'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del contribuente

¹¹ Articolo 2, comma 1, lettera b) del d.Lgs. n. 504/1992 e art. 13, comma 2, d.L. n. 201/2011.

¹² Si veda, fra tutte, la sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010.

¹³ Articolo 13, comma 3, primo periodo, d.L. n. 201/2011 e art. 5, comma 3, d.Lgs. n. 504/1992

¹⁴ Articolo 13, comma 3, lettera a), d.L. n. 201/2011, conv. in Legge n. 214/2011.

¹⁵ Articolo 13, comma 3, lettera b), d.L. n. 201/2011, conv. in Legge n. 214/2011.

ovvero autocertificata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000. Sia la perizia che l'autocertificazione vanno allegata alla dichiarazione di variazione IMU da presentare al Comune ai sensi dell'art. 13, comma 12-ter, del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011). Il comune può disciplinare con il regolamento le caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati che danno diritto alla riduzione del 50%.

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area** ovvero di **interventi di demolizione, recupero, ristrutturazione edilizia** su un fabbricato effettuati ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettera c), d) ed e) della legge n. 457/1978 l'IMU deve essere calcolata sul valore dell'area (da considerarsi fabbricabile indipendentemente dalla sua natura giuridica) determinato senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione. Tale modalità di computo della base imponibile si applica dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino alla data di ultimazione degli stessi (ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato), mentre, a partire dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo, la base imponibile è data dal valore del fabbricato¹⁶.

11) IL REGIME PREVISTO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Con l'IMU è assoggettata ad imposta anche l'abitazione principale del contribuente, precedentemente esonerata con l'ICI a partire dal 2008. La tassazione avviene sulla base di un regime agevolativo che prevede aliquota ridotta e detrazione d'imposta, per le quali si rinvia ai paragrafi 12 e 13.

11.1) Che cosa si intende per abitazione principale

E' considerata abitazione principale **l'unica unità immobiliare** iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano nella quale **il contribuente ed il nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Se, ad esempio, l'abitazione in cui vivono il contribuente ed i suoi familiari risulta accatastata come due unità immobiliari separate, **solamente una può usufruire del regime di favore previsto per l'abitazione principale**, mentre l'altra pagherà l'imposta come un qualsiasi altro immobile.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in immobili diversi situati nel territorio comunale, solamente un immobile usufruisce delle agevolazioni per abitazione principale e relative pertinenze. Secondo quanto chiarito dal MEF con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, *“se, ad esempio, nell'immobile in proprietà fra i due coniugi, destinato all'abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei due coniugi – non legalmente separati – poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso comune, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo ad uno dei due coniugi. Nell'ipotesi in cui sia un figlio a dimorare e risiedere anagraficamente in altro immobile ubicato nello stesso comune, e, quindi, costituisce un nuovo nucleo familiare, il genitore perde solo l'eventuale maggiorazione della detrazione”* (pag. 11).

Tale limitazione non opera nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi.

11.2) Pertinenze

Ai sensi dell'articolo 817 del codice civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Per individuare quale bene costituisce pertinenza e quale no occorre rifarsi ad un **criterio di fatto** che tenga conto della destinazione effettiva e concreta e non della mera convenienza sotto il profilo tributario.

Ai fini IMU sono considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle seguenti categorie catastali:

C/2: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte;

C/6: stalle, scuderie, rimesse o autorimesse (garage);

¹⁶ Articolo 13, comma 3, primo periodo, d.L. n. 201/2011 e art. 5, comma 6, d.Lgs. n. 504/1992

C/7: tettoie;

in numero massimo di una per ciascuna delle suddette categorie catastali. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale¹⁷. Entro tali limiti spetta al contribuente scegliere su quali pertinenze applicare il regime agevolativo. Tutte le altre pertinenze sono assoggettate all'aliquota ordinaria. Non sono ammesse altre pertinenze accatastate in altre categorie per le quali, allo stesso modo, occorrerà calcolare l'IMU con l'aliquota ordinaria.

Alcuni esempi sono utili per capire come individuare le pertinenze dell'abitazione principale.

Es. n. 1: abitazione principale e tre pertinenze, di cui un C/2 e due C/6.

Il contribuente può considerare pertinenze ai fini del pagamento dell'IMU il C/2 e solamente uno, a sua scelta, dei due garage classificati come C/6.

Es. n. 2: abitazione principale in cui siano accatastate congiuntamente una cantina e la soffitta, più un C/6 e un C/7.

In questo caso, considerando il fatto che la redditività della cantina e della soffitta confluiscono nella rendita dell'abitazione e che non è possibile separarle se non mediante variazione catastale, per rendere operante il limite delle tre pertinenze il contribuente potrà usufruire dell'agevolazione solamente per un'altra pertinenza classificata in C/6 o C/7.

Nota bene: il comune non può più disciplinare con proprio regolamento il regime delle pertinenze. E' stata infatti abrogata la norma contenuta nell'articolo 59, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 446/1997 che consentiva agli enti locali, nell'esercizio della potestà regolamentare, di "considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto".

11.3) Gli ex coniugi e la casa coniugale¹⁸

Una novità dell'IMU rispetto al precedente regime ICI riguarda l'estensione del diritto di abitazione a favore del coniuge assegnatario della ex casa coniugale. Quindi il coniuge che, in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulti assegnatario dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, deve effettuare il pagamento dell'intera imposta dovuta, in quanto viene riconosciuto soggetto passivo in via esclusiva, anche se non risulta proprietario. Tale coniuge ha altresì diritto alla detrazione e alla maggiorazione per i figli fino a 26 anni, in relazione alle quali si applicano le regole generali.

L'imposta dovuta sulla casa coniugale da parte del coniuge assegnatario dovrà essere versata tutta al Comune, senza computare la quota di riserva a favore dello Stato¹⁹.

Nulla invece dovrà pagare il coniuge non assegnatario della casa coniugale²⁰.

11.4) Casi di estensione del regime previsto per l'abitazione principale

Il comune, nell'ambito della potestà regolamentare, può estendere il regime agevolativo previsto per le abitazioni principali anche ai seguenti casi²¹:

- unità immobiliari possedute, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
- le unità immobiliari di cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risultino locate.

¹⁷ Articolo 13, comma 2, ultimo periodo, d.L. n. 201/2011

¹⁸ Articolo 4, comma 12-*quinquies*, d.L. n. 16/2012 (conv. in L. n. 44/2012)

¹⁹ Ministero Economia e finanze, circ. n. 3/DF del 18 maggio 2012, pag. 18.

²⁰ Risulta quindi implicitamente abrogato l'articolo 6, comma 3-*bis*, del decreto legislativo n. 504/1992, anche se espressamente richiamato dall'articolo 13, comma 10, ultimo periodo del d.L. n. 201/2011.

²¹ Articolo 13, comma 10, settimo periodo, d.L. n. 201/2011

Il regime agevolativo comprende sia l'**aliquota ridotta** che la **detrazione d'imposta**, eventualmente maggiorata in caso di figli di età inferiore a 26 anni. Tale ultima maggiorazione spetta solamente nel caso in cui i figli dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente nell'immobile considerato abitazione principale²².

Nel caso in cui il comune abbia esercitato la facoltà di assimilare i casi in questione all'abitazione principale, tutta l'imposta dovrà essere versata al comune stesso, senza computare la quota di riserva a favore dello Stato²³.

Nota bene: con l'IMU non è possibile assimilare all'abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti. Per tali immobili dovrà essere pagata l'imposta con l'aliquota ordinaria, senza detrazione.

12) ALIQUOTE D'IMPOSTA

La disciplina IMU prevede tre tipologie di aliquote cosiddette "di base" alle quali i comuni possono applicare aumenti o riduzioni ovvero solo riduzioni entro limiti prefissati dalla normativa statale. A differenza dell'ICI le aliquote sono espresse su base 100 e non su base 1000.

LE ALIQUOTE DI BASE E LE RELATIVE VARIAZIONI

Tipologia	Aliquota di base	Variazioni comunali	Aliquote min/max
Abitazione principale e relative pertinenze	0,40%	+/- 0,2%	da 0,20% a 0,60%
Altri immobili	0,76%	+/- 0,3%	da 0,46% a 1,06%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,20%	- 0,1%	da 0,10% a 0,20%

Al comune quindi è riconosciuto il potere di diversificare le aliquote all'interno dei limiti minimi e massimi stabiliti dalla legge e nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie.

I comuni inoltre possono ridurre le aliquote:

- sino allo 0,40% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, posseduti da soggetti passivi IRES ovvero per gli immobili locati²⁴. La riduzione di aliquota può essere disposta anche in relazione a determinate categorie di immobili²⁵;
- sino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione e non vengono in ogni caso locati. L'agevolazione spetta per un periodo non superiore ai tre anni²⁶.

12.1) I termini per la variazione delle aliquote (e detrazioni d'imposta)²⁷

Al fine di assicurare l'invarianza del gettito previsto in occasione dell'istituzione dell'IMU sperimentale, la normativa consente ai comuni ed allo Stato di variare le aliquote e le relative detrazioni nonché il relativo regolamento sulla base dei dati aggiornati del versamento della prima rata. Pertanto:

- i comuni possono variare le aliquote e detrazioni d'imposta ed il regolamento dell'IMU entro il 30 settembre 2012;
- il Governo, con apposito DPCM, si riserva la facoltà di variare, sulla base del gettito della prima rata, le aliquote, la detrazione e le relative variazioni entro il 10 dicembre 2012.

²² Ministero Economia e finanze, circ. n. 3/DF del 18 maggio 2012, pag. 18.

²³ Ibid.

²⁴ Articolo 13, comma 9, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

²⁵ Articolo 8, comma 7, d.Lgs. n. 23/2011

²⁶ Articolo 13, comma 9-bis, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

²⁷ Articolo 13, comma 12-bis, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

NB: i contribuenti dovranno verificare le aliquote e le detrazioni definitive prima del versamento del saldo nel mese di dicembre. Per conoscere le aliquote e le detrazioni d'imposta deliberate ed a quali casi possono essere applicate occorre interpellare direttamente il Comune in cui è situato l'immobile, oppure è possibile consultare il sito internet del Ministero delle finanze www.finanze.gov.it.

13) DETRAZIONI D'IMPOSTA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale nonché da quella dovuta sulle pertinenze viene detratta, sino a concorrenza del suo ammontare, la somma di € 200²⁸. La **detrazione d'imposta** è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, in ragione di dodici mesi (€ 16,67 per ogni mese) laddove per mese intero si considera quello in cui la destinazione si è verificata per almeno 15 giorni. Nel caso in cui più soggetti passivi utilizzino l'unità immobiliare come abitazione principale, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale tale destinazione si verifica, a prescindere dalla percentuale di possesso.

I comuni possono disporre l'elevazione della detrazione sino a concorrenza dell'imposta, nel rispetto degli equilibri di bilancio. In tal caso non è possibile aumentare l'aliquota di base sulle abitazioni tenute a disposizione²⁹.

13.1) La maggiorazione per i figli fino a 26 anni

Per i **soli anni 2012 e 2013** la detrazione è maggiorata di ulteriori 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nella medesima unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Per usufruire della maggiorazione non è richiesto che il figlio sia fiscalmente a carico ed i comuni non possono introdurre tale limitazione con regolamento³⁰.

L'importo complessivo della maggiorazione può arrivare a € 400, che sommati a € 200 della detrazione di base, portano ad una detrazione complessiva di € 600.

DETRAZIONE BASE	€ 200 +
DETRAZIONE PER FIGLI < 26 MAX	<u>€ 400 =</u>
DETRAZIONE TOTALE MAX	€ 600

Trattandosi di una maggiorazione, l'importo del beneficio segue le stesse regole della detrazione, per cui si applica in misura proporzionale al periodo in cui esso si verifica (€ 4,17 per ogni mese). Al compimento del 26° anno di età cessa il beneficio della maggiore detrazione. Quindi se la nascita del figlio avviene il 20 marzo, la maggiorazione della detrazione spetta a partire dal mese di aprile, mentre nel caso del compimento del 26° anno di età in data 14 marzo, la maggiorazione spetta solamente per i mesi di gennaio e febbraio. Sia la detrazione che la maggiorazione devono quindi essere rapportate ai mesi dell'anno nei quali si sono verificate le condizioni richieste dalla norma ed il mese intero si computa solo nel caso in cui i requisiti si siano protratti per almeno 15 giorni.

Tipologia	Importo annuo	Importo mensile	Computo del periodo
Detrazione per abitazione principale	€ 200	€ 16,67	Si considera mese intero quello nel quale le condizioni per usu-fruire dei benefici si protraggono per almeno 15 giorni L'ammontare delle detrazioni deve essere rapportato non alla % di possesso ma al numero di soggetti che ne usufruiscono
Maggiorazione detrazione per figlio sotto i 26 anni che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nell'abitazione principale	€ 50	€ 4,17	

²⁸ Articolo 13, comma 10, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

²⁹ Articolo 13, comma 10, quinto periodo, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

³⁰ Ministero Economia e finanze, circ. n. 3/DF del 18 maggio 2012, pag. 14.

13.2) Alcuni esempi

Il MEF, nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, ha illustrato le modalità di calcolo della maggiorazione d'imposta per i figli fino a 26 anni attraverso alcuni esempi pratici che di seguito riportiamo:

N.D.	Caso	Soluzione
1	coniugi proprietari ciascuno al 50% dell'abitazione principale in cui risiedono anagraficamente e dimorano anche i due figli di entrambi, di età non superiore a 26 anni	a ciascun coniuge spetta la maggiorazione di 50 euro
2	proprietario al 25% dell'abitazione principale in cui risiede anagraficamente e dimora abitualmente insieme alla moglie, non proprietaria, e al figlio di entrambi di età non superiore a 26 anni	al proprietario spetta la maggiorazione di 50 euro, a prescindere dal fatto che il proprietario sia tale solo al 25%
3	proprietario al 100% dell'abitazione principale, in cui è residente anagraficamente e dimora anche abitualmente il figlio della convivente	la maggiorazione non spetta
4	conviventi proprietari al 50% dell'abitazione principale, in cui è residente anagraficamente e dimora abitualmente anche il figlio della convivente di età non superiore a 26 anni	la maggiorazione di 50 euro spetta, ovviamente, solo alla madre proprietaria dell'immobile
5	proprietario al 100% dell'abitazione principale in cui sono residenti anagraficamente e dimorano abitualmente anche la convivente e due figli di cui, però, solo uno di entrambi i soggetti menzionati e l'altro della sola convivente	in questo caso la maggiorazione di 50 euro spetta al proprietario, limitatamente al figlio di entrambi, purché di età non superiore a 26 anni
6	conviventi proprietari al 50% dell'abitazione principale, in cui risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente anche due figli di età non superiore a 26 anni di cui, però, solo uno di entrambi i soggetti menzionati e l'altro della sola convivente	in questo caso ad entrambi i comproprietari spetta la maggiorazione di euro 25 ciascuno per il figlio di entrambi, mentre alla convivente spetta anche la maggiorazione di 50 euro per il proprio figlio, per un importo complessivo di euro 75
7	proprietaria al 100% dell'abitazione principale, in cui risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente anche la figlia di anni 23 e la figlia di quest'ultima	in tale fattispecie, alla proprietaria spetta la sola maggiorazione di 50 euro per la figlia di età inferiore ai 26 anni
8	proprietaria al 75% dell'abitazione principale, in cui risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente anche la figlia di anni 23, proprietaria al 25% della stessa abitazione e la figlia di quest'ultima di 2 anni	in tale ipotesi, ad entrambe le proprietarie spetta la maggiorazione di 50 euro, ciascuna per la propria figlia
9	proprietario al 100% dell'abitazione principale in cui sono residenti anagraficamente e dimorano abitualmente anche la convivente e tre figli di età non superiore a 26 anni di cui, però, solo uno di entrambi i soggetti menzionati e gli altri due rispettivamente dei singoli soggetti	in tale ipotesi il proprietario ha diritto a due maggiorazioni di 50 euro di cui una per il figlio di entrambi ed una per il proprio figlio, per un importo complessivo di 100 euro
10	proprietario al 75% dell'abitazione principale in cui sono residenti anagraficamente e dimorano abitualmente anche la convivente proprietaria al 25% della stessa abitazione principale e tre figli di età non superiore a 26 anni di cui, però, solo uno di entrambi i soggetti menzionati e gli altri due rispettivamente dei singoli soggetti	in tale ipotesi ad entrambi i proprietari spettano due maggiorazioni di cui però una di 50 euro per il proprio figlio e una di 25 euro per il figlio di entrambi, per un importo complessivo di euro 75 per ciascuno
11	proprietaria al 50% dell'abitazione principale in cui risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente anche il figlio di 38 anni, proprietario al 50% della stessa abitazione principale, la moglie di quest'ultimo e il figlio di entrambi di 4 anni	in questo caso alla proprietaria non spetta alcuna maggiorazione essendo il figlio di età superiore ai 26 anni; mentre a quest'ultimo spetta la maggiorazione di 50 euro per il proprio figlio

13.3) Casi particolari di applicazione della detrazione d'imposta³¹

La detrazione d'imposta di €. 200 prevista per l'abitazione principale trova applicazione anche nei seguenti casi:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP nonché dagli enti di edilizia residenziale pubblica istituiti ai sensi dell'art. 93 del DPR n. 616/1977.

Trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche, non trova applicazione la maggiorazione della detrazione di €. 50 per ogni figlio di età inferiore a 26 anni³².

Tali immobili quindi scontano l'imposta con l'aliquota ordinaria a cui va tolta la detrazione prevista per l'abitazione principale. L'imposta così determinata è **versata interamente al comune**, senza applicazione della riserva a favore dello Stato.

14) L'IMU PER IL SETTORE AGRICOLO

L'applicazione dell'IMU sperimentale per tutti i soggetti che operano nel settore agricolo è completamente differente da quanto previsto ai fini ICI. Ciò rende necessario effettuare le seguenti precisazioni.

14.1) La definizione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo a titolo principale

La disciplina dell'imposta riconosce una serie di agevolazioni a favore dei coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali. Per poter attribuire correttamente tali agevolazioni occorre individuare l'ambito soggettivo di applicazione.

Coltivatore diretto. E' colui che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione del fondo, con lavoro proprio o della sua famiglia, a condizione che la forza lavorativa non sia inferiore ad un terzo di quella complessivamente richiesta dalla normale conduzione del fondo stesso.

Imprenditore agricolo professionale. Secondo la definizione fornita dall'articolo 1 del d.Lgs. n. 99/2004 è colui che dedica alle attività agricole previste dall'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricava almeno il 50% del reddito globale da lavoro (esclusi i redditi da pensione, gli assegni equiparati, le indennità e le somme percepite per cariche pubbliche).

La qualifica di IAP può essere riconosciuta anche alle **società di persone, cooperative o di capitale**, a condizione che:

- a) abbiano per **oggetto sociale esclusivo l'esercizio delle attività agricole**, esclusività che deve essere evidenziata anche nella denominazione di "*società agricola*";
- b) per quanto riguarda la **compagine sociale**:
 - b.1) per le società di persone: che almeno un socio sia in possesso della qualifica di IAP;
 - b.2) per le società in accomandita semplice: che tutti i soci accomandatari siano in possesso della qualifica di IAP;
 - b.3) per le società di capitali: che almeno un amministratore abbia la qualifica di IAP;
 - b.4) per le società cooperative: che almeno un socio, che sia anche amministratore, abbia la qualifica di IAP;
- c) i soggetti di cui alla lettera b) siano **iscritti alla previdenza agricola**;

Il richiamo espresso contenuto nell'articolo 13, comma 2, del decreto legge n. 201/2011 agli imprenditori agricoli professionali definiti dall'articolo 1 del d.Lgs. n. 99/2004 fa sì che i benefici che la disciplina ICI, ora IMU, prevede per il settore agricolo non siano più limitati alle sole persone fisiche, secondo quanto previsto dall'articolo 58 del d.Lgs. n. 446/1997, bensì vadano estesi anche alle società agricole.

³¹ Articolo 13, comma 10, sesto periodo, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

³² Ministero Economia e finanze, circ. n. 3/DF del 18 maggio 2012, pag. 20.

14.2) Le agevolazioni per i terreni agricoli

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola che possiedono e conducono direttamente i terreni a scopo agricolo, la disciplina IMU riconosce una serie di agevolazioni.

Finzione giuridica di non edificabilità dei suoli³³: i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, anche se edificabili in base agli strumenti urbanistici del comune, pagano l'IMU non in base al valore venale in comune commercio bensì secondo il valore imponibile previsto per i terreni agricoli. L'agevolazione in parola ha carattere oggettivo e non soggettivo *"in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità di sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti"*³⁴.

Moltiplicatore ridotto per il calcolo della base imponibile: anziché utilizzare il moltiplicatore 135, tutti i terreni adibiti all'esercizio dell'attività agricola (coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali) determinano la base imponibile applicando il moltiplicatore ridotto di 110. Tale moltiplicatore spetta anche nel caso in cui il terreno agricolo sia temporaneamente non coltivato in quanto messo a riposo in applicazione delle tecniche agricole³⁵.

Riduzione dell'imposta dovuta sui terreni agricoli³⁶: i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP iscritti alla previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente i 6.000 euro e secondo i seguenti riduzioni:

Valore imponibile del terreno		Riduzione	Base imponibile
da €	a €		
0	6.000	100%	=====
6.001	15.500	70%	30%
15.501	25.500	50%	50%
25.501	32.000	25%	75%
oltre 32.000		0%	100%

In merito all'applicazione di tale riduzione, il MEF, con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 ha precisato che *"nel caso in cui il coltivatore diretto o IAP, iscritto nella previdenza agricola, possiede e conduce più terreni, le riduzioni devono essere calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni e devono essere rapportate al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni richieste dalla norma e alla quota di possesso. Si deve, altresì, precisare che trattandosi di agevolazioni che hanno natura soggettiva devono applicarsi per intero sull'imponibile calcolato in riferimento alla corrispondente porzione di proprietà del soggetto passivo che coltiva direttamente il fondo. Da quanto argomentato è possibile dedurre che se il terreno agricolo è posseduto e condotto da tutti i soggetti passivi, il beneficio fiscale spetta ad ognuno di essi proporzionalmente alla relativa quota di proprietà dell'immobile. Nell'ipotesi, invece, in cui i soggetti passivi non siano tutti conduttori del fondo, l'agevolazione si applica soltanto a coloro che possiedono i requisiti richiesti dalla norma e l'agevolazione deve essere ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti passivi che coltivano il terreno, così come laddove il comproprietario che coltiva il fondo fosse uno soltanto di essi, a lui spetterebbe per intero l'agevolazione in questione. A coloro che non conducono il fondo, invece, non spetta il beneficio*

³³ Articolo 2, comma 1, lettera b) del d.Lgs. n. 504/1992 e articolo 13, comma 2, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

³⁴ Corte di cassazione, sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010.

³⁵ Vedi nota 9.

³⁶ Art. 13, comma 8-bis, decreto legge n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

fiscale in questione e, pertanto, l'IMU dovuta da questi ultimi deve essere calcolata seguendo le normali modalità di determinazione del tributo. L'agevolazione in questione ha effetto anche ai fini del calcolo della quota di imposta riservata allo Stato." (pag. 24).

Nota bene: le agevolazioni sinora esaminate non spettano nel caso in cui i terreni siano ceduti in affitto, in quanto in tale caso viene a mancare il requisito del contestuale possesso e conduzione del fondo. Unica eccezione è costituita dai terreni agricoli che siano ceduti dai coltivatori diretti o IAP in comodato d'uso o in affitto alle società di persone di cui sono soci e che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente il fondo³⁷.

Esenzione per i terreni agricoli ubicati in territori montani: per questo tipo di agevolazione si rinvia al paragrafo 17.

14.3) I fabbricati rurali

A differenza dell'ICI, i fabbricati rurali rientrano nel campo di applicazione dell'IMU, **a prescindere dalla categoria catastale** e dalla destinazione d'uso, abitativa o strumentale all'esercizio dell'attività agricola³⁸. La destinazione d'uso rileva ai soli fini dell'applicazione delle aliquote:

- **Fabbricati rurali ad uso abitativo:** se adibiti residenza e dimora abituale del proprietario e del nucleo familiare, scontano l'imposta con il regime agevolato delle abitazioni principali (aliquota ridotta e detrazione). Diversamente pagano l'IMU come qualsiasi altro immobile, con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, salve le variazioni comunali;
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale:** pagano l'IMU con un'aliquota agevolata dello 0,2% che i comuni possono ridurre sino allo 0,1%. Godono dell'aliquota ridotta anche quelli che non risultano accatastati nella categoria D/10, in quanto l'articolo 13, comma 14-bis, del decreto legge n. 201/2011 demanda ad un apposito decreto le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza dei requisiti di ruralità, a prescindere dalla categoria catastale. Resta fermo l'originario classamento degli immobili rurali ad uso abitativo.

Sono tuttavia esenti i fabbricati strumentali ubicati nei territori dei comuni montani o parzialmente montani individuati dall'Istat in apposito elenco disponibile all'indirizzo <http://www.istat.it/archivio/6789>. Ai fini dell'esenzione è sufficiente che il fabbricato sia ubicato nel territorio del comune ricompreso in detto elenco, a prescindere che il comune sia qualificato come parzialmente montano.

Accatastamento fabbricati rurali non censiti. Tutti i proprietari di fabbricati rurali non ancora censiti al catasto edilizio urbano hanno l'obbligo di presentare, entro il prossimo 30 novembre 2012, la dichiarazione di variazione al fine di ottenere il relativo accatastamento mediante procedura DOCFA.

Sono **esclusi dall'obbligo dichiarativo** i fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ovvero, a meno di una ordinaria ed autonomia suscettibilità a produrre reddito, i seguenti immobili³⁹:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza utile inferiore a 1,80 mt, purché di volumetria inferiore a 150 m³
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

³⁷ Articolo 9 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n 228, in base al quale "ai soci delle società di persone esercenti attività agricole in possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, continuano ad essere riconosciuti e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabiliti dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche". Si veda in proposito anche la più volte richiamata circolare n. 3/DF, pag. 24.

³⁸ Articolo 13, comma 14, lettera d), del decreto legge n. 201/2011 (L. n. 214/2011) che ha abrogato il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge n. 207/2008 (L. n. 14/2009), con il quale si escludevano dall'ICI i fabbricati rurali.

³⁹ Articolo 3, comma 3, DM Finanze 2 gennaio 1998, n. 28

Nel caso in cui i soggetti interessati non provvedano, si attiverà l'Agenzia del territorio in surroga mediante la procedura prevista dall'articolo 1, comma 336, della legge n. 311/2004 e con addebito di spese.

Nota bene: l'obbligo di accatastamento sussiste anche nel caso in cui i fabbricati mantengano il requisito di ruralità ai sensi della normativa vigente in materia. In tale ultimo caso le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità sono demandate ad un apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Obbligo di pagamento dell'ICI sino al 31 dicembre 2011. In vigenza del regime impositivo ICI, sino a tutto il 31 dicembre 2011, i fabbricati rurali sono esonerati dal pagamento dell'imposta solamente se accatastati nelle categorie catastali A/6, se abitazioni, e D/10, se adibiti ad uso strumentale. Gli interessati possono presentare domanda di variazione per il riconoscimento della ruralità degli immobili entro e non oltre il 30 giugno 2012.

15) IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

15.1) Scadenze ordinarie di versamento⁴⁰

L'imposta relativa all'anno in corso deve essere versata in due rate di pari importo:

- a) la prima, entro il 16 giugno;
- b) la seconda, entro il 16 dicembre.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta un'unica soluzione entro il 16 di giugno. Qualora la scadenza cada di sabato o in un giorno festivo, è prorogata al primo giorno lavorativo successivo.

15.2) Le scadenze di versamento per l'anno 2012

In via eccezionale per l'anno 2012 (primo anno di applicazione dell'IMU), stante l'incertezza in ordine alle aliquote da applicare, sono state fissate particolari modalità e scadenze di versamento dell'imposta, differenziate a seconda della tipologia di immobile, ovvero:

1) per l'abitazione principale e relative pertinenze: l'imposta è versata in tre rate:

- a) prima rata (acconto) entro il 18 giugno 2012 (in quanto il 16 cade di sabato), pari al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e la detrazione di base;
- b) seconda rata (acconto) entro il 17 settembre 2012 (in quanto il 16 cade di domenica), pari al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e la detrazione di base;
- c) terza rata, entro il 17 dicembre 2012 (in quanto il 16 cade di domenica), a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata applicando le aliquote e le detrazioni fissate dal comune, con conguaglio sugli acconti.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta in due sole rate, di cui la prima entro il 18 giugno 2012 è pari al 50% dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazione di base e la seconda entro il 17 dicembre 2012 a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno calcolata applicando le aliquote effettive stabilite dal comune.

2) per i fabbricati rurali ad uso strumentale⁴¹: la prima rata è versata entro il 18 giugno 2012 in misura pari al 30% calcolata applicando l'aliquota di base. La seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessiva dovuta per l'intero anno calcolata applicando l'aliquota fissata dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

3) per i fabbricati rurali non accatastati per i quali vige l'obbligo di accatastamento entro il 30 novembre 2012: i fabbricati rurali non ancora accatastati al catasto edilizio urbano per i quali vige l'obbligo di presentare dichiarazione di aggiornamento degli atti catastali entro il 30 novembre 2012⁴² non devono versare acconto. L'imposta dovrà essere versata unicamente a saldo entro il 17 dicembre 2012.

⁴⁰ Articolo 9, comma 3, d.Lgs. n. 23/2011

⁴¹ Articolo 13, comma 8, d.L. n. 201/2011

⁴² Si veda l'articolo 13, comma 14-ter del d.L. n. 201/2011

4) per tutti gli altri immobili: l'imposta dovrà essere versata in due rate. La prima in acconto entro il 18 giugno 2012, pari al 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota di base, mentre la seconda rata a saldo, entro il 17 dicembre 2012, deve essere versata utilizzando le aliquote stabilite dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

Nota bene: per il versamento dell'acconto di giugno e settembre i contribuenti dovranno calcolare l'imposta utilizzando sempre le aliquote e le detrazioni di base previste per legge. Le eventuali aliquote e detrazioni comunali, anche se note, non sono da considerarsi definitive in quanto è ammessa la loro variazione entro il 30 settembre 2012. Le aliquote e detrazioni stabilite dal comune saranno prese in considerazione in sede di versamento del saldo a dicembre, con eventuale conguaglio sugli acconti versati, senza applicazione di sanzioni ed interessi.

RIEPILOGO SCADENZE DI VERSAMENTO IMU ANNO 2012

Fattispecie	Scadenza	%		Aliquota/detraz.
		1^ opzione	2^ opzione	
Abitazione principale	18/06/2012	33,33%	50%	Di base
	17/09/2012	33,33%	===	
	17/12/2012	saldo	Saldo	Effettive
Fabbricati rurali strumentali	18/06/2012	30%		Di base
	17/12/2012	saldo		Effettiva
Fabbricati rurali non accatastati	18/06/2012	=====		=====
	17/12/2012	saldo		Effettiva
Altri immobili	18/06/2012	50%		Di base
	17/12/2012	saldo		Effettiva

Per l'anno 2012 non è possibile versare l'IMU in un'unica rata a giugno.

Per gli esempi di calcolo dell'IMU si rimanda all'appendice.

15.3) Limite minimo di versamento

Ciascun comune può stabilire, con proprio regolamento, il limite al di sotto del quale non è dovuto il versamento dell'imposta. Nel caso in cui il regolamento comunale non preveda nulla in merito, si applica il limite di € 12,00⁴³. Tale importo deve essere riferito all'imposta complessivamente dovuta. Se l'imposta da versare supera il limite previsto, il versamento deve essere eseguito per l'intero ammontare. Tutti i versamenti inoltre dovranno essere **arrotondati all'euro**. L'arrotondamento è effettuato per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi e per eccesso se superiore. L'arrotondamento deve essere effettuato per ciascun rigo di modello F24 utilizzato.

15.4) Come pagare: l'F24⁴⁴

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato **esclusivamente mediante il modello F24**, utilizzando i seguenti codici tributo⁴⁵:

⁴³ Articolo 1, comma 168, legge n. 296/2006.

⁴⁴ Articolo 13, comma 12, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

⁴⁵ Agenzia delle entrate, risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012

- **Acconto IMU** per l'abitazione principale **versato entro il 17 settembre** (33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione): barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0202**" (pagamento della seconda rata)

- **Saldo versato entro il 17 dicembre**: barrare la casella "**Saldo**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**"

Ipotesi del versamento in due rate (acconto e saldo):

- **Acconto IMU** per l'abitazione principale **versato entro il 18 giugno** (50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione: barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**" (0101 significa "pagamento dell'acconto in unica soluzione")

- **Saldo versato entro il 17 dicembre**: barrare la casella "**Saldo**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**"

Con comunicato dell'Agenzia delle entrate in data 24 maggio 2012 è stato reso noto che la mancata compilazione, all'interno del modello F24, del numero di rate prescelte per il versamento dell'acconto dovuto sull'abitazione principale non preclude la possibilità di effettuare comunque il versamento. Le deleghe devono pertanto essere accettate dagli intermediari della riscossione (Poste italiane spa, banche e agenti della riscossione).

A partire dal 1° dicembre 2012 il versamento potrà essere effettuato anche mediante apposito bollettino di conto corrente postale.

15.5) Modalità di versamento per gli italiani residenti all'estero.

Per quanto riguarda i versamenti dei cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, non sono più applicabili le disposizioni di cui all'art. 1, comma 4-bis, del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, in base al quale era prevista per tali soggetti la possibilità di versare l'ICI in unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre, con applicazione degli interessi nella misura del 3%. Detti soggetti dovranno, pertanto, versare l'IMU utilizzando il vaglia postale internazionale ordinario, il vaglia postale internazionale di versamento in c/c o il bonifico bancario. Il versamento dell'imposta deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati sul territorio di più comuni, e deve essere disposto in euro, per un importo pari all'imposta dovuta.

15.6) Compensazione con il credito d'imposta modello 730/2012.

Il contribuente può scegliere di utilizzare l'eventuale credito che risulta dal modello di dichiarazione 730/2012 per pagare l'IMU dovuta per l'anno 2012, mediante compensazione nel modello F-24. Come precisato nelle istruzioni per la compilazione del modello 730/2012, *"per utilizzare in compensazione questo credito il contribuente deve compilare e presentare alla banca o all'ufficio postale il modello di pagamento F24 anche se, per effetto della compensazione eseguita, il saldo finale è uguale a zero"*.

16) RIMBORSI⁴⁶

Nel caso in cui, per un determinato anno di imposta, il contribuente versi al Comune più di quanto effettivamente dovuto, non è consentito procedere autonomamente alla compensazione detraendo il credito da quanto dovuto per annualità successive. La maggiore imposta versata potrà essere recuperata mediante apposita **domanda di rimborso** da presentare al Comune **entro cinque anni dal giorno del pagamento**.

Non sono note le modalità di rimborso dell'imposta versata allo Stato.

⁴⁶ Articolo 1, comma 164, legge n. 296/2006.

17) ESENZIONI

Sono **esenti** dal pagamento dell'IMU ⁴⁷:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato nonché gli immobili, posseduti nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane,, dai consorzi tra tali enti (ove non soppressi), dagli enti del SSN, destinati esclusivamente a compiti istituzionali. Nell'elencazione non sono più ricomprese le camere di commercio, che pertanto dal 1° gennaio 2012 sono tenute al pagamento dell'IMU;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni, ponti, ecc);
- c) i fabbricati destinati ad usi culturali;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali;
- g) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o collinari. In merito a tali terreni, l'art. 4, comma 5-bis del D. L. n. 16 del 2012, stabilisce che con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, possono essere individuati i comuni nei quali si applica l'esenzione in esame sulla base dell'altitudine riportata nell'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT, nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni. Pertanto, fino all'emanazione di detto decreto, l'esenzione in questione si rende applicabile per i terreni contenuti nell'elenco allegato alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993;
- h) gli immobili posseduti ed utilizzati⁴⁸ da enti *no profit* destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività religiose e di culto, a condizione che siano esercitate con modalità non commerciale⁴⁹. Ricordiamo che con l'ICI l'esenzione spettava a condizione che le attività non avessero carattere esclusivamente commerciale;
- i) i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani inclusi nell'elenco pubblicato dall'ISTAT.

L'esenzione vale limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. Resta inteso che gli immobili esenti dall'IMU sono assoggettati alle imposte sui redditi e relative addizionali, qualora dovute⁵⁰.

Nota bene: rispetto alla disciplina ICI non sono più riproposte:

- ◆ l'esenzione degli immobili di proprietà delle camere di commercio, destinati a fini istituzionali (art. 7, comma 1, lettera a), d.Lgs. n. 504/1992)
- ◆ l'esenzione a favore dei fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati ad attività assistenziali di cui alla legge n. 104/1992, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette (art. 7, comma 1, lettera g), d.Lgs. n. 504/1992.

17.1) L'esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali⁵¹

Come chiarito sopra l'esenzione per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali e dagli stessi utilizzati esclusivamente ad una delle finalità ivi previste spetta unicamente se le stesse sono esercitate con modalità non commerciali. In caso di utilizzazione mista di una stessa unità immobiliare, l'esenzione spetta unicamente a quella parte di essa adibita esclusivamente alle attività non commerciali. La restante parte, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale, sarà assoggettata ad imposta a partire dal 2013 sulla base di una rendita catastale attribuita in sede di aggiornamento degli atti catastali. Nel caso in cui non sia possibile distinguere la parte

⁴⁷ Articolo 9, comma 8, del d.Lgs. n. 23/2011.

⁴⁸ Corte costituzionale, ordinanza n. 429/2006

⁴⁹ Articolo 91-bis, decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (conv. in L. n. 27/2012).

⁵⁰ Articolo 9, comma 9, d.Lgs. n. 23/2011

⁵¹ Vedi nota 33.

commerciale da quella non commerciale l'esenzione spetta, sempre a partire dal 1° gennaio 2013, sulla base di apposita dichiarazione presentata dal proprietario.

17.2) L'esenzione per gli immobili colpiti dal terremoto dell'Abruzzo del 6 aprile 2009.

Relativamente al sisma che ha colpito L'Aquila ed altri comuni abruzzesi, l'art. 4, comma 5-*octies*, del D. L. n. 16 del 2012, ha introdotto all'art. 6 del D. L. 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, il comma 1-*bis*, in base al quale "i redditi dei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6 aprile 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'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi. I fabbricati di cui al periodo precedente sono, altresì, esenti dall'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi".

Nota bene: altre esenzioni disposte in via facoltativa dai comuni non si applicano alla quota di riserva a favore dello Stato, che è comunque dovuta.

18) LA DICHIARAZIONE IMU⁵²

Tutti i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU **entro novanta giorni** dalla data in cui ha avuto inizio il possesso ovvero sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando l'apposito modello approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nota bene: per tutti gli immobili per i quali l'obbligo di dichiarazione è sorto dopo il 1° gennaio 2012 e fino al 2 luglio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Non devono essere dichiarati:

- a) gli immobili inclusi nelle dichiarazioni già presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per i quali non sono intervenute variazioni in merito agli elementi essenziali per la determinazione dell'imposta;
- b) gli immobili per i quali gli elementi essenziali di determinazione dell'imposta sono direttamente desumibili dalla banca dati catastale, ai sensi dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge n.223/2006 (conv. in L. n. 48/2006).

La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta.

19) LA DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011

Sebbene sostituita con l'IMU, i soggetti interessati hanno l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione dell'ICI 2011 per tutte le modificazioni intervenute entro il 31 dicembre 2011 da cui scaturisce un diverso debito d'imposta:

- che riguardano riduzioni o agevolazioni d'imposta;
- non direttamente fruibili da parte dei comuni mediante la consultazione della banca dati catastale⁵³.

⁵² Articolo 13, comma 12-*ter*, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011)

⁵³ Provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 18 dicembre 2007, in attuazione dell'articolo 37, comma 15, del decreto legge 4 luglio 2003, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

I CASI IN CUI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011⁵⁴

1	Trasferimento di immobili ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento risultante da atti per i quali non si applica il modello unico informatico dei notai. ⁵⁵
2	Concessione di un'area demaniale.
3	Contratto di locazione finanziaria stipulato nel corso dell'anno 2011, nonché contratti aventi ad oggetto un immobile appartenente al gruppo D, privo di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato stipulato dal 1° gennaio al 14 agosto 2009.
4	Acquisto o perdita del diritto all'esenzione o all'esclusione dall'imposta.
5	Cambiamento delle caratteristiche dell'immobile, quali, ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> - terreno agricolo posseduto e condotto dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale; - terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; - area fabbricabile su cui è stato ultimato il fabbricato; - interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia su un fabbricato; - fabbricato che ha subito modificazioni strutturali tali da incidere sulla rendita catastale ovvero che è diventato inagibile o inabitabile; - immobile dichiarato di interesse storico o artistico; - unità immobiliari che hanno smesso di essere adibite ad abitazione principale o viceversa; - fabbricato che ha perso i requisiti di ruralità.
6	Variazione del valore dell'area fabbricabile.
7	Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai quali, nel corso del 2010, è stata attribuita la rendita catastale (anche mediante procedura DOCFA) o per i quali, nello stesso anno, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione.
8	Riunione di usufrutto, estinzione del diritto di abitazione, uso o enfiteusi.

I CASI IN CUI NON OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2011

1	Trasferimento di immobili ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento risultante da atti per i quali si applica il modello unico informatico dei notai.
2	Trasferimento ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento su immobili comunque esenti o esclusi dall'imposta per tutto il 2011.
3	Trasferimento ovvero estinzione di un diritto reale di godimento su immobili compresi nelle dichiarazioni di successione apertesi dopo il 25 ottobre 2001 ⁵⁶ (per tali casi l'Agenzia delle Entrate provvederà ad inviare direttamente al Comune copia della dichiarazione di successione).
4	Assoggettamento dell'immobile ad aliquote diverse rispetto a quelle applicate nell'anno precedente.
5	Aumento, in vigore dal 1997, del 5% della rendita catastale o del 25% del reddito dominicale.
6	La rivalutazione, in vigore dal 2007, del 40% del moltiplicatore delle unità immobiliari appartenenti al gruppo catastale B.
7	Adeguamento del valore contabile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati sulla base dei coefficienti di attualizzazione.

⁵⁴ Elencazione indicativa.

⁵⁵ Vi rientrano gli immobili ubicati nei comuni in cui le funzioni amministrative statali in materia di catasto sono state delegate alle province autonome di Trento e di Bolzano.

⁵⁶ Art. 15, comma 2, legge 18 ottobre 2001, n. 383.

8	Attribuzione o modifica della rendita catastale non dipendente da modificazioni strutturali dell'immobile.
9	Variazione del reddito dominicale dei terreni agricoli.
10	Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai quali, nel corso del 2011, è stata attribuita la rendita catastale (anche mediante procedura DOCFA) o per i quali, nello stesso anno, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione ovvero è stato stipulato un contratto di locazione finanziaria. Tali variazioni infatti incidono sulla determinazione del valore o sulla soggettività passiva solo a decorrere dall'anno 2012.

La dichiarazione ICI deve essere presentata da ciascun **contitolare** di diritto reale di godimento su un immobile relativamente alla propria quota di possesso. È consentito ad uno qualsiasi dei contitolari di presentare la **dichiarazione congiunta**, purché comprensiva di tutti i soggetti contitolari.

La dichiarazione ICI deve essere presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili mediante consegna diretta ovvero spedita in busta chiusa con raccomandata senza ricevuta di ritorno (in tal caso si considera presentata il giorno in cui è consegnata all'Ufficio Postale).

La dichiarazione ICI deve essere presentata entro i termini di scadenza previsti per la dichiarazione dei redditi⁵⁷, ovvero, salvo proroghe:

Termine di scadenza	Modalità di presentazione	Soggetti interessati
30 giugno 2012	Tramite banca o posta	<ul style="list-style-type: none"> - persone fisiche - società semplici - società in nome collettivo - società in accomandita semplice - società ed associazioni ad esse equiparate - società di capitali ed enti il cui esercizio coincide con l'anno solare
30 settembre 2012	Per via telematica	<ul style="list-style-type: none"> - società di capitali ed enti il cui esercizio coincide con l'anno solare
Ultimo giorno del 9° mese successivo a quello di chiusura dell'esercizio che comprende il 31 dicembre 2011	Per via telematica	Società di capitali ed enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare

20) PER SAPERNE DI PIU'

Per approfondimenti sulla disciplina IMU, si rinvia:

- all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 (cosiddetto decreto "*salva Italia*");
- agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 sul federalismo municipale;
- agli articoli 2, 5, 10, comma 6, 11, commi 2, 4 e 5, 12, 14 e 15 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- all'articolo 91-*bis* del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 (cosiddetto decreto "*cresci Italia*");
- l'articolo 1, commi 161-170, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

⁵⁷ Articolo 2, d.P.R. n. 22 luglio 1998, n. 322, come modificato dall'articolo 42 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14.

21) APPENDICE: STRALCIO CIRCOLARE MEF N. 3/DF DEL 18 MAGGIO 2012

Riportiamo di seguito uno stralcio della circolare del Ministero dell'economia e delle finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012, contenente alcuni esempi di calcolo dell'imposta.

10.2 Il versamento dell'IMU per l'anno 2012

Per l'anno 2012, il comma 12-bis, dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, stabilisce un particolare meccanismo di versamento dell'IMU, che trova il suo fondamento nell'incertezza dell'aliquota da applicare determinata dalle seguenti disposizioni. I comuni, infatti, per l'anno 2012, devono iscrivere, ai sensi dello stesso comma 12-6/5, nel bilancio di previsione l'entrata da IMU, in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze per ciascun comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet www.finanze.gov.it.

La stessa norma prevede, inoltre, che, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

I comuni, entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'art. 172, comma 1, lett. e), del testo unico di cui al D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006, possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

Pertanto, anche nel caso in cui i comuni abbiano deliberato le aliquote e le detrazioni dell'IMU prima della scadenza del termine di pagamento della prima rata del 18 giugno (il 16 giugno cade di sabato), queste non possono essere comunque considerate definitive e tale evenienza non consente ai contribuenti di usufruire della facoltà prevista dal comma 3 dell'art. 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011 e cioè quella di provvedere al versamento in unica soluzione dell'imposta. Infatti, non solo le aliquote e le detrazioni eventualmente deliberate dai comuni possono essere rideliberate dagli stessi enti entro il 30 settembre 2012, ma anche quelle stabilite dalla legge possono essere modificate successivamente con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, per assicurare l'ammontare complessivo del gettito previsto per il 2012.

Alla luce di tali disposizioni, il pagamento, per l'anno 2012 dell'IMU, in generale, salvo le eccezioni che saranno di seguito esplicitate, è effettuato relativamente a:

- la prima rata entro il 18 giugno, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 % dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011;
- la seconda rata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

Si evidenzia che la modalità di calcolo appena illustrata deve essere seguita anche per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati e il codice tributo da utilizzare per il versamento con F-24 per queste fattispecie è esclusivamente il "3918" - denominato: "IMU- imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE", in quanto non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato.

Si richiama l'attenzione sul comma 12-bis in esame laddove prevede che il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato *"senza applicazione di sanzioni ed interessi"*, nel quale si ritiene che possano ricondursi anche le ipotesi disciplinate dall'art. 10, comma 3, della legge n. 212 del 2000, relative alla tutela dell'affidamento e della buona fede, nel caso in cui le novità recate dai criteri di calcolo e di versamento dell'IMU, per l'anno 2012, abbiano comportato errori del contribuente determinati da *"obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sul ambito di applicazione della norma tributaria"*.

Ovviamente, al di fuori di detti casi, il mancato pagamento delle rate dell'imposta determina l'applicazione delle disposizioni in tema di sanzioni amministrative tributarie che sono esaminate al paragrafo 14.

1. Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100 % per l'intero anno da un solo proprietario: Rendita catastale dell'abitazione = € 750

Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50
 Moltiplicatore = 160
 Aliquota di base = 0,76 %

€ 787,50 x 160 = € 126.000 (base imponibile)⁵⁸
 € 126.000 x 0,76 % = € 957,60 (IMU annua)

La quota di IMU riservata allo Stato si ottiene applicando alla base imponibile l'aliquota di base pari allo 0,76 % e calcolando la metà dell'importo ottenuto:
 € 126.000 x 0,76 % = € 957,60 / 2 = € 478,80 (IMU annua riservata allo Stato).

La quota di IMU spettante al comune è pari alla differenza tra l'IMU annua e l'IMU riservata allo Stato.
 Il pagamento avviene in 2 rate: il 50 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno

Quota riservata allo Stato €.	478,80 x 50% =	€.	239,40 con arrotondamento €.	239,00
(codice tributo per F24: 3919)				
Quota riservata al Comune €.	478,80 - €.	239,40 =	€.	239,40 con arrotondamento €.
(codice tributo per F24: 3918)				239,00

IMU totale da pagare entro il 18 giugno **€.** 478,00

Saldo entro il 17 dicembre. L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

Se, ad esempio, il comune, a settembre, delibera un'aliquota pari a 0,86%, l'IMU da versare a saldo entro il 17 dicembre sarà così determinata:

€ 126.000 (base imponibile) x 0,86% = € 1.083,60 (imposta annua)
 € 478,80 (IMU annua riservata allo Stato) -
 € 239,00 (IMU riservata allo Stato versata in acconto a giugno) =
 € 239,80 con arrotondamento **€ 240 (IMU riservata allo Stato da versare a saldo)**
 € 1.083,60 (imposta annua) - € 478,80 (IMU annua riservata allo Stato) = € 604,80 (IMU annua comunale)
 € 604,80 (IMU annua comunale) -
 € 239,00 (IMU comunale versata in acconto a giugno) =
 € 365,80 con arrotondamento **€ 366 (IMU comunale da versare a saldo)**

2^A Rata entro il 17 dicembre

Quota riservata allo Stato	€ 240
(codice tributo per F-24: 3919)	
Quota spettante al comune	€ 366
codice tributo per F-24: 3918)	

IMU totale da pagare entro il 17 dicembre **€ 606**

2. Abitazione tenuta a disposizione posseduta al **100 %** dal **1° aprile 2012** da un solo proprietario:

Rendita catastale dell'abitazione = € 750
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50
 Moltiplicatore = 160
 Aliquota di base = 0,76 %

€ 787,50 x 160 = € 126.000 (base imponibile)
 € 126.000 x 0,76 % = € 957,60 (IMU annua)
 € 957,60/12 = € 79,8 x 9 = € 718,20 (IMU dovuta per **9** mesi)

La quota di IMU riservata allo Stato si ottiene applicando alla base imponibile l'aliquota di base pari allo **0,76 %** e calcolando la metà dell'importo ottenuto rapportato all'intero periodo di possesso:

⁵⁸ Lo stesso risultato si ottiene applicando alla rendita catastale il coefficiente pari a 168 (1,05 x 160) che comprende la rivalutazione della rendita del 5 %.

$\text{€ } 126.000 \times 0,76 \% = \text{€ } 957,60 / 2 = \text{€ } 478,80$ (IMU annua riservata allo Stato)
 $\text{€ } 478,80 / 12 = \text{€ } 39,90 \times 9 = \text{€ } 359,10$ (IMU riservata allo Stato per 9 mesi)

La quota di IMU spettante al comune è pari alla differenza tra l'IMU dovuta per 9 mesi e IMU riservata allo Stato: $\text{€ } 718,20$ (IMU dovuta per 9 mesi) - $\text{€ } 359,10$ (IMU riservata allo Stato per 9 mesi) = $\text{€ } 359,10$
 Il pagamento avviene in 2 rate: il 50 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno

Quota riservata allo Stato $\text{€ } 359,10 \times 50\% =$ (codice tributo per F-24: 3919)	$\text{€ } 179,55$ con arrotondamento $\text{€ } 180$
Quota spettante al comune $\text{€ } 359,10 \times 50\% =$ (codice tributo per F-24: 3918)	$\text{€ } 179,55$ con arrotondamento $\text{€ } 180$

IMU totale da pagare entro il 18 giugno

€ 360

Saldo entro il 17 dicembre. L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero periodo di possesso nel corso dell'anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'IMU ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'importo della rata versata a giugno.

10.3 Il versamento dell'IMU per l'anno 2012 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze

L'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere versata, a scelta del contribuente, in tre rate di cui:

- la prima e la seconda rata in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre (il 16 settembre cade di domenica);
- la terza rata è versata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate.

In alternativa, l'IMU può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Naturalmente, il versamento in tre rate non può essere effettuato per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati.

Si ritiene, inoltre, applicabile alle prime due rate del versamento relativo all'IMU dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, la stessa disposizione stabilita per il pagamento dell'imposta previsto, in generale, per l'anno 2012 ed innanzi illustrata, in base alla quale il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato senza applicazione di sanzioni ed interessi. Tale conclusione risulta avvalorata anche dalla considerazione che le novità recate dai nuovi criteri di calcolo dell'IMU per l'anno 2012, potrebbero consentire l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 10, comma 3, della citata legge n. 212 del 2000, il quale prevede che *"le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun debito di imposta"*.

Ovviamente, al di fuori di detti casi, il mancato pagamento delle rate dell'imposta determina l'applicazione delle disposizioni in tema di sanzioni amministrative tributarie che sono esaminate al paragrafo 14.

Il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale deliberate dal comune. Tale circostanza può verificarsi, ad esempio, quando il comune abbia esercitato la facoltà di cui al comma 10 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, disponendo *"l'elevazione dell'importo della detrazione, lino a concorrenza dell'imposta dovuta"*.

Si ricorda, tuttavia, che il comune potrebbe modificare le disposizioni regolamentari già emanate, entro il 30 settembre 2012, determinando, quindi, il ripristino della pretesa tributaria. In tale ipotesi, il contribuente, entro il 17 dicembre, deve versare l'importo complessivo dell'imposta.

Ai fini di una migliore comprensione del calcolo dell'imposta, si riportano i seguenti esempi:

1. Abitazione principale + pertinenza posseduta al 100 % per l'intero anno da un solo proprietario con 2 figli di età non superiore a 26 anni dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nello stesso immobile:

Rendita catastale dell'abitazione = € 750

Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50

Moltiplicatore = 160

Aliquota di base relativa all'abitazione principale e alle sue pertinenze = 0,4 %

Detrazione per abitazione principale = € 200
 Maggiorazione per figli = € 50x2 (figli) = € 100
 6 787,50 x 160 = € 126.000 (base imponibile)
 € 126.000 x 0,4 % = € 504 (IMU annua lorda)

Rendita catastale della pertinenza (C/2 oppure C/6 oppure C/7) = € 60
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 63
 € 63 x 160 = € 10.080 (base imponibile)
 € 10.080 x 0,4% = € 40,32 (IMU annua lorda)

Si attira l'attenzione sulla circostanza che il versamento dell'importo relativo alle pertinenze dell'abitazione principale deve essere effettuato unitamente all'importo dovuto per l'abitazione principale utilizzando lo stesso codice tributo 3912.

- a) Ipotesi del pagamento in 3 rate: un terzo entro il 18 giugno, un terzo entro il 17 settembre e il saldo entro il 17 dicembre.

1^A Rata entro il 18 giugno

IMU abitazione principale € 504 x 33,3 % =	€ 167,83 +
IMU pertinenza € 40,32 x 33,3 % =	€ 13,43 =

IMU lorda	€ 181,26 -
-----------	------------

Detrazione € 200 x 33,3 % =	€ 66,60 -
Maggiorazione € 100 x 33,3 % =	€ 33,30 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 81,36 con arrotondamento € 81,00
 (codice tributo per F-24: 3912)

Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 66,6 + € 33,3 = € 99,9 con **arrotondamento € 100**.

2^A Rata entro il 17 settembre

IMU netta da pagare = € 81,36 con arrotondamento € 81,00
 (codice tributo per F-24: 3912)

Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 66,6 + € 33,3 = € 99,9 con **arrotondamento € 100**.

Saldo entro il 17 dicembre. Se le aliquote non subiscono modificazioni il saldo è pari alla differenza tra l'IMU totale dovuta e la somma delle prime due rate già versate. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

Se, ad esempio, il comune, a settembre, delibera un'aliquota pari a 0,5%, l'IMU da versare a saldo entro il 17 dicembre sarà così determinata:

€ 126.000 (base imponibile abitazione) x 0,5% = € 630 (imposta annua lorda abitazione)
 € 10.080 (base imponibile pertinenza) x 0,5% = € 50,4 (imposta annua lorda pertinenza)

3^A Rata entro il 17 dicembre

IMU annua abitazione principale	€ 630,00 +
IMU annua pertinenza	€ 50,40 =

IMU lorda	€ 680,40 -
-----------	------------

Detrazione annua	€ 200,00 -
Maggiorazione	€ 100,00 =

IMU ricalcolata in base alla nuova aliquota	€ 380,40 -
IMU pagata in acconto = € 81+€ 81 =	€ 162,00 =

IMU netta da pagare entro il 17 dicembre € 218,40 con arrotondamento € 218

(codice tributo per F-24: 3912)

Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 200 + € 100 = € 300 - 200 (detrazione utilizzata in acconto) = **€ 100**.

b) Ipotesi alternativa del pagamento in 2 rate: il 50 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre.

1^A Rata entro il 18 giugno

IMU abitazione principale € 504 x 50% =	€ 252,00 +
IMU pertinenza € 40,32 x 50 % =	€ 20,16 =

IMU lorda	€ 272,16 -
Detrazione € 200 x 50 % =	€ 100,00 -
Maggiorazione € 100 x 50 % =	€ 50,00 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 122,16 con arrotondamento € 122,00

(codice tributo per F-24: 3912)

Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 100 + € 50 = **€ 150**

Saldo entro il 17 dicembre

L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

Se, ad esempio, il comune a settembre delibera un'aliquota pari a 0,5%, l'IMU da versare a saldo entro il 17 dicembre, sarà così determinata:

€ 126.000 (base imponibile abitazione) x 0,5% = € 630 (imposta annua lorda abitazione) € 10.080 (base imponibile pertinenza) x 0,5% = € 50,4 (imposta annua lorda pertinenza)

2^A Rata entro il 17 dicembre

IMU abitazione principale	€ 630,00 +
IMU pertinenza	€ 50,40 =

IMU lorda	€ 680,40 -
-----------	------------

Detrazione	€ 200,00 -
Maggiorazione	€ 100,00 =

IMU ricalcolata in base alla nuova aliquota	€ 380,40 -
IMU pagata in acconto	€ 122,00 =

IMU netta da pagare entro il 17 dicembre € 258,40 con arrotondamento € 258

(codice tributo per F-24: 3912)

Il contribuente deve indicare nell'apposito rigo dell'F-24 la detrazione, compresa la maggiorazione, pari a € 200 + € 100 = € 300 - 150 (detrazione utilizzata in acconto) = **€150**.

2. Abitazione principale + pertinenza posseduta per tutto l'anno al 50 % da 2 proprietari con 1 figlio di età non superiore a 26 anni, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nello stesso immobile.

Rendita catastale dell'abitazione = € 750

Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50

Moltiplicatore = 160

Aliquota di base relativa all'abitazione principale e alle sue pertinenze = 0,4 %

Detrazione per abitazione principale = € 200 x 50% = € 100 per ciascun proprietario

Maggiorazione per figli = € 50 x 50 % = € 25 per ciascun proprietario

€ 787,50 x 160 = € 126.000 (base imponibile)

€ 126.000 x 0,4 % = € 504 (IMU annua lorda totale)

€ 504 x 50 % (percentuale di possesso) =

€ 252 (IMU annua lorda per ciascun proprietario)

Rendita catastale della pertinenza (C/2 oppure C/6 oppure C/7) = € 60

Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 63

€ 63 x 160 = € 10.080 (base imponibile)

€ 10.080 x 0,4% = € 40,32 (IMU annua lorda totale)

€ 40,32 x 50 % (% di possesso) = € 20,16 (IMU annua lorda per ciascun proprietario)

- a) Ipotesi del pagamento in 3 rate: un terzo entro il 18 giugno, un terzo entro il 17 settembre e il saldo entro il 17 dicembre.

1^A Rata entro il 18 giugno

IMU abitazione principale € 378 x 33,3% =	€ 125,87 +
IMU pertinenza € 30,24 x 33,3 % =	€. 10,07 =

IMU lorda	€ 135,94 -
-----------	------------

Detrazione € 150,03 x 33,3 % =	€ 49,96 -
Maggiorazione € 75 x 33,3 % =	€. 24,98 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 61,02 con arrotondamento € 61,00
(codice tributo per F-24: 3912)

Saldo entro il 17 dicembre. Se le aliquote non subiscono modificazioni il saldo è pari alla differenza tra l'IMU totale dovuta e la somma delle prime due rate già versate. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

- b) Ipotesi alternativa del pagamento in 2 rate: il 50 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno per ciascun proprietario

IMU abitazione principale € 252 x 50% =	€ 126,00 +
IMU pertinenza € 20,16 x 50 % =	€. 10,08 =

IMU lorda	€ 136,08 -
-----------	------------

Detrazione € 100 x 50 % =	€ 50,00 -
Maggiorazione € 25 x 50 % =	€. 12,50 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 73,58 con arrotondamento € 74,00
(codice tributo per F-24: 3912)

Saldo entro il 17 dicembre. L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

3. Abitazione principale posseduta al 100% per 2 mesi (gennaio e febbraio) da un solo proprietario con 1 figlio di età non superiore a 26 anni dimorante abitualmente e residente anagraficamente nello stesso immobile:

Rendita catastale dell'abitazione = € 750

Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50

Moltiplicatore = 160

Aliquota di base relativa all'abitazione principale e alle sue pertinenze = 0,4 %

Detrazione per abitazione principale = € 200 / 12 = € 16,67 x 2 = 33,34 (detrazione spettante per 2 mesi)

Maggiorazione per 1 figlio = € 50/12 = € 4,17x2 = € 8,34 (maggiorazione spettante per 2 mesi)

€ 787,50 x 160 = € 126.000 (base imponibile)

€ 126.000 x 0,4 % * € 504 (IMU annua lorda)

€ 504 / 12 = € 42 x 2 = € 84 (IMU lorda dovuta per due mesi)

Il pagamento avviene entro il 18 giugno:

IMU abitazione principale	€ 84,00 -Detrazione
	€ 33,34 -
Maggiorazione	€ 8,34 =

IMU netta € 42,34 con arrotondamento € 42,00
(codice tributo per F-24:3912)

L'IMU risulta così totalmente assolta. Tuttavia, a dicembre occorre verificare se l'aliquota è stata modificata, perché in tal caso il contribuente potrebbe essere tenuto a versare un conguaglio.

Il contribuente può, ovviamente, pagare l'imposta dovuta utilizzando i criteri previsti per l'anno 2012, sopra illustrati.

4. Abitazione principale + pertinenza posseduta al 100 % dal 1° aprile 2012 da un solo proprietario con 2 figli di età non superiore a 26 anni dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nello stesso immobile:

Rendita catastale dell'abitazione = € 750
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 787,50
 Moltiplicatore = 160
 Aliquota di base relativa all'abitazione principale e alle sue pertinenze = 0,4 %
 Detrazione per abitazione principale = € 200
 Detrazione spettante per 9 mesi = € 200 / 12 = 16,67 x 9 = € 150,03
 Maggiorazione per figli = € 50x2 (figli) = € 100
 Maggiorazione spettante per 9 mesi = € 100 / 12 = € 8,33 x 9 = € 75

Base imponibile = € 787,50 x 160 = € 126.000 IMU annua
 lorda = € 126.000 x 0,4 % = € 504

IMU dovuta per 9 mesi = € 504 / 12 = € 42 x 9 = € 378

Rendita catastale della pertinenza (C/2 oppure C/6 oppure C/7) = € 60
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 63
 Base imponibile = € 63 x 160 = € 10.080
 IMU annua lorda = € 10.080 x 0,4% = € 40,32
 IMU dovuta per 9 mesi = € 40,32 / 12 = € 3,36 x 9 = € 30,24

- a) Ipotesi del pagamento in 3 rate: un terzo entro il 18 giugno, un terzo entro il 17 settembre e il saldo entro il 17 dicembre.

1^A Rata entro il 18 giugno

IMU abitazione principale € 378 x 33,3 % =	€ 125,87 +
IMU pertinenza € 30,24 x 33,3 % =	€ 10,07 =

IMU lorda € 135,94 -

Detrazione € 150,03 x 33,3 % =	€ 49,96 -
Maggiorazione € 75 x 33,3 % =	€ 24,98 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 61,02 con arrotondamento € 61
(codice tributo per F-24: 3912)

2^A Rata entro il 17 settembre

IMU netta da pagare = € 61,02 con arrotondamento € 61

(codice tributo per F-24: 3912)

Saldo entro il 17 dicembre. Se le aliquote non subiscono modificazioni il saldo è pari alla differenza tra l'IMU totale dovuta e la somma delle prime due rate già versate. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero periodo di possesso e a saldo dovrà versare la differenza tra l'IMU ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'importo delle rate versate a giugno e a settembre.

b) Ipotesi alternativa del pagamento in 2 rate: il 50 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno

IMU abitazione principale € 378 x 50 % =	€ 189,00 +
IMU pertinenza € 30,24 x 50 % =	€ 15,12 =

IMU lorda	€ 204,12 -
-----------	------------

Detrazione € 150,03 x 50 % =	€ 75,02 -
Maggiorazione € 75 x 50 % =	€ 37,50 =

IMU netta da pagare entro il 18 giugno € 91,06 con arrotondamento € 92

(codice tributo per F-24: 3912)

Saldo entro il 17 dicembre

L'importo del saldo è uguale a quello della prima rata se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero periodo di possesso e a saldo dovrà versare la differenza tra l'IMU ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'importo della rata versata a giugno.

10.4 Il versamento dell'IMU per l'anno 2012 per i fabbricati rurali strumentali

Per i fabbricati rurali strumentali, il comma 8 dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011 prevede che per l'anno 2012:

- la prima rata è versata, entro il 18 giugno, nella misura del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base;
- la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, entro il 17 dicembre.

Ai fini di una migliore comprensione del calcolo dell'imposta, si riportano i seguenti esempi:

1. fabbricato rurale strumentale iscritto nella categoria catastale D/I posseduto al 100 % per l'intero anno da un solo proprietario:

Rendita catastale € 1.400
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 1.470
 Moltiplicatore = 60
 Aliquota di base = 0,2%

€ 1.470 x 60 = € 88.200 (base imponibile)

€ 88.200 x 0,2 % = € 176,40 (IMU annua)

Il pagamento avviene in 2 rate: il 30 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno

€ 176,40 x 30 % = € 52,92 con arrotondamento € 53,00

(codice tributo per F-24: 3913)

Saldo entro il 17 dicembre. L'importo del saldo è uguale al 70% dell'importo totale dovuto se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

2. Fabbricato rurale strumentale iscritto nella categoria catastale D/I posseduto al 100 % dal 10 aprile 2012 da un solo proprietario:

Rendita catastale € 1.400
 Rendita catastale rivalutata del 5 % = € 1.470
 Moltiplicatore = 60
 Aliquota di base = 0,2%

€ 1.470 x 60 = € 88.200 (base imponibile)
 € 88.200 x 0,2 % = € 176,40 (IMU annua)
 € 176,40/ 12 = € 14,70 x 9 = € 132,30 (IMU dovuta per 9 mesi)

Il pagamento avviene in 2 rate: il 30 % entro il 18 giugno e il saldo entro il 17 dicembre

1^A Rata entro il 18 giugno

€ 132,30 x 30 % = € 39,69 con arrotondamento € 40,00
 (codice tributo per F-24: 3913)

Saldo entro il 17 dicembre. L'importo del saldo è uguale al 70% dell'importo totale dovuto se le aliquote non subiscono modificazioni. In caso contrario, il contribuente deve ricalcolare l'IMU dovuta per l'intero anno e a saldo dovrà versare la differenza tra l'imposta ricalcolata sulla base delle nuove aliquote e l'imposta già versata.

10.5 Il versamento dell'IMU per l'anno 2012 per i fabbricati rurali non censiti

Per l'anno 2012, il comma 8 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, prevede che il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter dello stesso art. 13, vale a dire i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. M. 2 gennaio 1998, n. 28, è effettuato in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

Tale modalità di pagamento è dovuta esclusivamente alla circostanza che il citato comma 14-ter stabilisce che i fabbricati in questione devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal D. M. n. 701 del 1994.

Inoltre, anche per questa fattispecie è previsto che, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta relativa a detti fabbricati, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente per *"i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni"*.

Il complesso delle disposizioni appena riportate conduce ad affermare che i nuovi termini di pagamento previsti dal comma 8 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, per i fabbricati non censiti rendono di fatto inoperante la disposizione contenuta nel successivo comma 14-quater che prevede il pagamento dell'IMU sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.

La circostanza, infine, che la norma contenuta nel comma 14-ter abbia ad oggetto, indistintamente, tutti i fabbricati non ancora censiti nel catasto edilizio, induce a ritenere che il pagamento in un'unica soluzione entro il 17 dicembre 2012 dell'IMU per i fabbricati non censiti riguardi non solo quelli a uso strumentale ma anche quelli ad uso abitativo.