

Imposta Municipale Propria detta IMUP

Legislazione:

DECRETO-LEGGE 6 dicembre 2011 , n. 201 convertito in Legge il 22/12/2011 N.214

Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. (11G0247)

LEGGE 26 aprile 2012, n. 44 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16

Riepilogo Normativa:

Dal 1 gennaio 2012 l'imposta municipale propria (IMUP) sostituisce l'ICI e si applica anche sull'abitazione principale.

Si paga con il modello F24:

Acconto: entro il 18 giugno

(50% del dovuto annuo calcolato con le aliquote di legge)

Saldo: entro il 17 dicembre

(conguaglio tra quanto versato in acconto ad aliquote di legge, ed il totale complessivamente dovuto per l'anno, calcolato sulla base delle aliquote deliberate dal Comune)

In caso di possesso o destinazione inferiore all'anno, il calcolo va effettuato come per l'ICI in dodicesimi

Limitatamente al versamento di quanto dovuto per l'abitazione principale e relative pertinenze è possibile optare per un frazionamento in tre rate come segue:

I° Acconto: entro il 18 giugno

(33% del dovuto annuo calcolato con le aliquote di legge)

II° Acconto: entro il 17 settembre

(33% del dovuto annuo calcolato con le aliquote di legge)

Saldo: entro il 17 dicembre

(saldo a conguaglio sulle precedenti rate, del dovuto annuo calcolato con le aliquote deliberate dal Comune)

In caso di possesso o destinazione inferiore all'anno, il calcolo va effettuato come per l'ICI in dodicesimi

➤ **Si consiglia di pagare prudentemente solamente l'acconto.**

(Lo Stato si è dato infatti facoltà di cambiare aliquote e detrazioni di legge entro il 10/12/2012, e ai comuni è data facoltà di modificare aliquote, detrazioni e regolamenti entro il 30/09).

Le principali linee guida per il calcolo dell'imposta

Le rendite catastali sono rimaste invariate !!!!!!!!!!!

Quello che è CAMBIATO sono i MOLTIPLICATORI per la determinazione della base imponibile.

Calcolo della base imponibile e dell'imposta

PER I FABBRICATI:

- Si parte come sempre dalla rendita catastale rivalutata (aumentata) del 5%.
 - a) Rendita (rintracciabile nella visura catastale)
 - b) Rivalutazione del 5% della rendita (= RENDITA + 5% RENDITA)

PER I TERRENI:

- Si parte come sempre dalla rendita catastale rivalutata (aumentata) del 25%.
 - c) Rendita (rintracciabile nella visura catastale)
 - d) Rivalutazione del 25% della rendita (= RENDITA + 25% RENDITA)
- Poi si calcola la base imponibile moltiplicando la rendita rivalutata per lo specifico Moltiplicatore

$$\text{BASE IMPONIBILE} = \text{Rendita rivalutata} \times \text{MOLTIPLICATORE}$$

I nuovi moltiplicatori sono :

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (esclusi A/10 - uffici) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; questo moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;

- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;
- **110** per i terreni appartenenti e utilizzati da coltivatori diretti e gli **imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola**;
- **135** per tutti gli altri terreni.

Alla BASE IMPONIBILE così ottenuta vengono applicate differenti aliquote per il calcolo dell'imposta

$$\text{Base imponibile} \times \text{aliquota} = \text{IMPOSTA ANNUA}$$

LA QUOTA DELLO STATO E QUOTA COMUNALE

Una parte dell'imposta non va versata al Comune ma allo Stato

- L'imposta relativa all'abitazione principale e sue pertinenze è tutta di competenza del Comune. Nulla va versato allo Stato
- La quota d'imposta riservata allo Stato, è uguale, su base annua, al 3,8 per mille di tutta la base imponibile, esclusa la base imponibile dell'abitazione principale e sue pertinenze;
- Al comune va invece versata l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota residuale pari all'aliquota deliberata / o di legge MENO aliquota quota stato pari sempre a 3,8 per mille

Aliquota residuale per calcolo quota comune = aliquota standard o deliberata - aliquota stato pari al 3,8 per mille

Le aliquote

- L'acconto va calcolato sulla base delle aliquote di legge, nella misura del 50% del dovuto annuo,
- mentre il saldo va calcolato sulla base delle aliquote deliberate dal Comune, su base annua, con conguaglio di quanto versato in acconto.

Le aliquote di legge

- Le aliquote **di legge**, da applicare per il calcolo dell'acconto sono
 - **4,00 per mille** Aliquota abitazione principale e relative pertinenze, con il limite di una pertinenza per ciascuna categoria C2, C6, C7
Questa aliquota e la relativa detrazione si applica anche agli immobili assimilati ad abitazione principale (ovvero Anziani e disabili, coniuge assegnatario)
 - **7,6 per mille** Aliquota base, si applica a tutti gli altri fabbricati, diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze, e alle aree edificabili.
Di cui 3,8 per mille quota stato e 3,8 per mille quota comune.

Il tutto al 50% per quota acconto

Le aliquote deliberate dal comune

- Le aliquote **deliberate dal Comune** sono da utilizzarsi in fase di calcolo del saldo, a conguaglio sulla prima rata
- si rinvia per le singole aliquote deliberate alla apposita sezione per singolo Comune. (Cfr. “stralcio delibera aliquote” e “tabella aliquote”)

Guida in pillole alle principali novità normative su esenzioni agevolazioni detrazioni e fattispecie applicative

Abitazione principale:

Per l’abitazione principale è prevista per legge un’aliquota agevolata e una detrazione.

Bisogna fare tuttavia attenzione ad alcune novità!!!!

a) Cambia la definizione di abitazione principale:

“è considerata abitazione principale l’unità immobiliare nella quale il possessore (contribuente) e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per abitazione principale e relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”.

“L’unità immobiliare deve essere iscritta (o iscrivibile) al Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”

Quindi:

- per poter applicare l’aliquota agevolata e la detrazione il possessore e il suo nucleo familiare devono avere sia la residenza anagrafica nell’unità immobiliare che abitare effettivamente in quell’immobile;
- Se un contribuente risiede, dunque, anagraficamente in una casa e dimora abitualmente in un’altra, non può applicarsi aliquote agevolate e detrazioni su nessuno dei due immobili
- Se i componenti lo stesso nucleo familiare risiedono e dimorano in due abitazioni diverse, nel Comune, solo un’abitazione può scontare le agevolazioni, l’altra dovrà essere considerata seconda casa.

- Se l'abitazione principale è costituita catastalmente da due unità immobiliari, pur utilizzate entrambe come abitazione familiare, solo una può scontare le agevolazioni, l'altra dovrà essere considerata seconda casa.

b) Cambia la definizione di pertinenze dell'abitazione principale (limitato il numero):

Possono essere considerate pertinenze dell'abitazione principale e scontare dunque l'aliquota ridotta e, per la parte residuale, la detrazione, gli immobili di categoria catastale C2 (cantine o depositi/soffitte), C6 (garage o posti auto) e C7 (tettoie), effettivamente destinate e utilizzate ad ornamento e servizio dell'abitazione principale, CON IL LIMITE NUMERICO DI UNA PER CIASCUNA CATEGORIA.

Per cui, per ogni abitazione principale è possibile considerare come pertinenze:

- 1 SOLO C6 (*garage o posto auto*)
- 1 SOLO C2 (*cantina o soffitta*)
- 1 SOLO C7 (*tettoia*)

A titolo di esempio, non sono ammessi 2 garage o un garage e un posto auto, entrambi di cat.C6, né due cantine o una cantina e una soffitta, entrambe di cat. C2.

Attenzione: ai fini del limite numerico imposto dalla legge devono essere computate anche le pertinenze accatastate unitamente all'edificio abitativo (ad es. una soffitta o una cantina presenti fisicamente nella casa, ma non autonomamente accatastate come "C2", quindi prive di una propria rendita e di un proprio identificativo catastale)

c) Cambia il meccanismo per la determinazione della detrazione per abitazione principale

- La detrazione per l'abitazione principale è stabilita in euro 200.
- Detta detrazione è maggiorata in funzione del numero dei figli di età inferiore a 26 anni dimoranti e residenti nell'unità immobiliare.
 - **50 euro per ogni figlio di età inferiore a 26 anni,**
 - **per un importo massimo di detrazione aggiuntiva pari a 400 euro (equivalente a 8 figli aventi diritto)**

Detrazione abitazione principale = 200 € + 50 euro per figlio < 26 anni

Attenzione:

- non è necessario che i figli siano a carico;
- se un figlio convivente compie i 26 anni nel corso del 2012, i 50 euro di detrazione si applicano per dodicesimi, solo fino al mese nel quale raggiunge i 26 anni (il mese va computato se compie gli anni dopo il giorno 16; non si computa se li compie fino al giorno 15)
- l'importo massimo complessivo della detrazione in caso di 8 figli aventi diritto è pari a 600 euro ((200 € detrazione base + (50 € x 8 figli)).

Anziani o disabili in casa di riposo, Residenti all'estero iscritti all'anagrafe italiana (A.I.R.E)

- I comuni possono (verificare Regolamento IMUP) considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

Per ulteriori informazioni consultare la circolare 3/DF del 18/05/2012 punto 6.2

Coniugi separati o divorziati

- è soggetto passivo e paga dunque l'imposta al 100% il coniuge assegnatario dell'immobile a seguito di sentenza di separazione o divorzio, indipendentemente dalla quota di possesso dello stesso. (Per l'imup, infatti, la legge assimila, l'assegnazione per sentenza dell'immobile, ad un diritto di abitazione).

si applica aliquota abitazione principale e detrazione

Immobili concessi in uso gratuito a parenti

- E' stata **abolita per legge l'assimilazione** ad abitazione principale degli immobili dati in uso gratuito a parenti residenti nell'immobile (genitori/figli/nipoti/fratelli).
- In assenza di aliquota specificatamente deliberata vanno considerate seconde case

Cooperative edilizie a proprietà indivisa e I.A.C.P

Agli immobili appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari nonché agli alloggi appartenenti agli istituti autonomi per le case popolari regolarmente assegnati a soggetti residenti, (soggetti di cui all'art. 8 comma 4 del Dlgs 504/92)

- Si applica solo la detrazione per abitazione principale.

- L'imposta è tutta di competenza del Comune.
- L'aliquota per l'acconto è quella base, per il saldo dipende dalla delibera del comune.

Immobili storici

(di cui all'art. 10 del codice di cui al DLgs 42/2004)

- E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile.
- è abrogata tuttavia la norma che prevedeva, per la determinazione della base imponibile, l'utilizzo della tariffa d'estimo più bassa tra quelle previste nella zona censuaria dell'immobile storico. (Cfr. art. 4 commi 5 ter e 5 quater e 5 sexies e seppies DL 16/2012 come conv con L. 44/2012)
- l'aliquota si sceglie in funzione della destinazione d'uso e della categoria catastale (prima casa, seconda casa, produttivo, ecc..)

Fabbricati inagibili/inabitabili/fatiscenti

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile

- L'inagibilità deve essere accertata e dichiarata con perizia dell'ufficio tecnico comunale con spese a carico dell'interessato ovvero i fabbricati devono essere dichiarati inagibili con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
- Gli immobili non devono essere utilizzati.
- la riduzione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale la condizione sussiste.

Fabbricati rurali ad uso strumentale

- Anche i Fabbricati Rurali strumentali all'attività agricola di cui all'art. 9 comma 3 bis DL 557/1993 convertito con modificazioni dalla L.133/94 pagano l'imposta, L'aliquota è ridotta allo **0,2 per cento** I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo **0,1 per cento**. **Tutta l'imposta va al COMUNE**
- I fabbricati rurali, ai fini dell'imposta municipale propria (Imu), usufruiscono delle agevolazioni previste dalla legge indipendentemente dall'accatastamento nella categoria D10. In questo modo, viene abbandonato il principio secondo cui la ruralità dei fabbricati era legata alla categoria catastale A/6 per le abitazioni e D10 per i fabbricati strumentali, applicato forzatamente per l'Ici fino al 31 dicembre 2011. Da quest'anno, quindi, si deve fare riferimento esclusivamente alla natura della costruzione necessaria per lo svolgimento delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, del DL

557/93. Qualora il fabbricato rispetti questi requisiti, usufruisce dell'aliquota Imu del 2 per mille (quella agevolata).

È prevista l'emanazione di un apposito decreto per definire le modalità di inserimento del requisito di ruralità negli atti catastali. Ma già da ora si può affermare che un deposito attrezzi classificato nella categoria C2 oppure un ufficio aziendale accatastato in A10 potranno comunque usufruire dell'aliquota Imu ridotta.

Ovviamente cambia il coefficiente moltiplicatore (ma anche la rendita catastale), che ad esempio per gli uffici è pari a 80 mentre per i fabbricati di categoria D è più basso (cioè pari a 60).

Per i fabbricati strumentali l'esenzione da Imu riguarda solo quelli ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani, secondo l'elenco predisposto dall'Istat (reperibile su internet all'indirizzo www.istat.it/it/archivio/6789). I fabbricati rurali strumentali situati in montagna sono esclusi dall'imposta municipale e sono comunque esenti da Irpef, ai sensi dell'articolo 42 del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

Le Province di Trento e Bolzano possono prevedere che detti immobili siano assoggettati ad imposta nei limiti di aliquota previsti dall'art. 13 comma 8 del DL201/2011 ferma restando la possibilità di prevedere esenzioni, riduzioni, ecc....

Terreni agricoli

- Il valore è quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto rivalutato del 25% un moltiplicatore pari a **135**. Per i coltivatori diretti e gli **imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110**.
- I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente €. 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:
 - da €. 6.000,01 fino ad €. 15.500,00 - 70%
 - da €. 15.501,00 fino ad €. 25.500,00 - 50%
 - da €. 25.501,00 fino ad €. 32.000,00 - 25%
 - oltre €. 32.000,00 nessuna riduzione
- **Esenti nei comuni montani** (di cui all'art. 9 comma 8 DL 23/020011 e lett. h comma 1 dell'art. 7 DLgs 504/94, non modificata dal DL 16/2012)

Attenzione: il governo può, con DPCM, modificare l'elenco dei comuni nei quali si applica l'esenzione in funzione dell'altitudine e anche della redditività

Fabbricati D privi di rendite interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati

- Come per l'ici la base imponibile è costituita dal valore contabile rivalutato

Aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli

Le aree edificabili possedute e condotte

- da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004 e successive modificazioni
- iscritti alla previdenza agricola

sono considerate non edificabili e dunque, come terreni agricoli, nei comuni montani, sono considerate ESENTI

Aree edificabili ed immobili in ristrutturazione

Nella determinazione della base imponibile di aree edificabili e degli immobili in ristrutturazione non cambia nulla. Come per l'ICI la nuova imposta va calcolata:

- per le aree edificabili: sul valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di Imposizione;

in sintesi:

$$\text{valore imponibile area edificabile} = (\text{mq area edificabile} \times \text{valore})$$

- per gli immobili in ristrutturazione*: sul valore venale dell'area "equivalente" ai mc in ristrutturazione così come previsto dal regolamento

in sintesi:

$$\text{valore imponibile immobili in ristrutturazione} = (\text{mq area equivalente} \times \text{valore} \times \text{riduzione del 50\%})$$

$$\text{di cui } \text{mq area equivalente} = (\text{MC in ristrutturazione} / \text{indice di edificabilità Prg})$$

* come definiti all'art. 31 c. 1 lettere c) d) e) L. 457/78

Attenzione: ovviamente rispetto a prima cambia l'aliquota ed è necessario confrontare la tabella dei valori 2012 per ciascun comune per vedere se ci sono variazioni rispetto al 2011

Immobili non produttivi di reddito fondiario

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo **0,4 per cento** nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero **nel caso di immobili locati**.

Altri fabbricati esenti

- Fabbricati cat da E/1 a E/9
- Fabbricati usi culturali di cui al DPR 601/1973 art. 5bis
- Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e loro pertinenze

File allegato di www.sportelloimuonline.it

Servizio a cura di SeTe srl Sviluppo e Territorio Via Don Bosco 6B 23100 – Sondrio. Tel: 0342.200296 mail:info@setesrl.it web: www.setesrl.it

- Fabbricati di proprietà della Santa Sede (di cui al trattato lateranense)
- Fabbricati appartenenti agli stati esteri e alle organizzazioni internazionali esenti dall'imposta dei fabbricati
- Per le onlus e i fabbricati degli enti non commerciali si rinvia a quanto disposto dall'art. 10 del vigente regolamento comunale, facendo attenzione al fatto che l'art. 59 del DLgs 446/97 è stato abrogato dal DL16/2012 come convertito dalla L 44/2012 e sussistono pertanto dubbi sull'applicabilità dell'art. stesso

Importo minimo di versamento e arrotondamenti

L'imup è versata se l'importo complessivo annuo (acconto e saldo, per tutti i fabbricati e aree) e' uguale o supera i 12 euro, Il Comune può deliberare la variazione dell'importo minimo. (*norma regolamentare*).

Codici di versamento F24

Il fatto di dover pagare una quota allo Stato e l'effettuazione del versamento con modello F24 comporta la necessità di utilizzare **differenti codici tributo nel modello F24 unitamente al codice catastale del Comune.**

Nel compilare il modello F24 bisogna utilizzare i seguenti **codici tributo**:

3912 → per abitazione principale e relative pertinenze - Comune (non esiste quota stato)

3913 → per Fabbricati Rurali strumentali- Comune (non esiste quota stato)

3914 → per i Terreni al Comune

3915 → per i Terreni allo Stato

3916 → per aree fabbricabili al Comune

3917 → per aree fabbricabili allo Stato

3918 → per altri fabbricati al Comune

3919 → per altri fabbricati allo Stato

E' necessario anche indicare il codice comune.

- Per maggiore dettaglio sulla compilazione del modello F24 Vedi
" istruzioni modalità di versamento"

Si ringrazia Ufficio Tributi Intercomunale Cavalese, Castello-Molina Di Fiemme, Daiano, Varena, Capriana, Valfloriana (Tn) per il supporto nella stesura della presente guida.