

I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

Oggetto dell'IMU:

L'IMU sostituisce l'ICI e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali, dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati o non affittati.

L'IMU si applica al possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

L'imposta, quindi, è dovuta per il possesso dei:

fabbricati in cui rientrano anche i fabbricati rurali ad uso sia abitativo sia strumentale; aree fabbricabili;

terreni in cui rientrano sia quelli agricoli sia quelli incolti.

Chi deve pagare:

Proprietari di immobili (fabbricati, terreni a qualsiasi uso destinati, aree fabbricabili) o titolari di diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, locatari di contratti di locazione finanziaria (leasing), concessionari di aree demaniali, l'ex coniuge affidatario della casa coniugale.

Sono esclusi gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

Aliquote per acconto anno 2012:

Il d.l. 2 marzo 2012, n° 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 44 del 26 aprile 2012 ha stabilito che per la rata di acconto IMU 2012 debbano essere utilizzate, obbligatoriamente, le aliquote d'imposta base previste dall'articolo 13 del Decreto Monti, con successivo conguaglio in occasione della rata di saldo (da versare entro il 17 dicembre) sulla base delle aliquote effettive deliberate dal Comune.

Per la rata d'acconto, quindi, si applicano le seguenti aliquote:

0,4% aliquota agevolata (di totale competenza comunale) per:

L'abitazione principale, e pertinenze (nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).

Detrazione 200,00 euro annui oltre a eventuale maggiorazione di 50,00 euro per ogni figlio di età inferiore a 26 anni a condizione che lo stesso dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

0,2% aliquota (di totale competenza comunale) per:

I fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.l. n° 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. n° 133/1994.

0,76% aliquota (di cui 0,38 per cento allo Stato e 0,38 per cento al Comune) per:

Tutte le tipologie d'immobili non comprese in quelle previste per l'applicazione delle aliquote dello 0,4 per cento e dello 0,2 per cento.

La quota d'imposta a favore dello Stato:

Tra le novità introdotte dall'IMU vi è l'istituzione di una quota d'imposta a favore dello Stato determinata sulla base dell'aliquota dello 0,38 per cento.

L'aliquota statale grava su tutti gli immobili ad eccezione di quelli qualificati come abitazione principale e pertinenze (aliquota 0,4 per cento), delle unità abitative e pertinenze regolarmente assegnate dagli ex IACP o ai soci dalle cooperative a proprietà indivisa, delle unità abitative e pertinenze possedute da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari (purché l'alloggio non risulti locato), delle unità abitative assegnate all'ex coniuge e di quegli immobili qualificati come fabbricati rurali strumentali alla attività agricola secondo le norme vigenti in materia di IMU (aliquota 0,2 per cento).

(L'aliquota statale non si aggiunge alle aliquote deliberate dal Comune ma è parte di esse.

Così, ad esempio, dell'aliquota pari al 0,76 per cento la quota d'imposta calcolata applicando lo 0,38 per cento andrà versata direttamente allo Stato, mentre al Comune resterà la differenza (0,76 - 0,38 = 0,38 per cento).

La quota d'imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente (nel medesimo momento) alla quota d'imposta dovuta al Comune.

Calcolo dell'imposta:

Per calcolare l'IMU si determina prima la base imponibile che è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge e, poi, su tale valore si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie.

N.B.: La rendita catastale dei fabbricati deve essere maggiorata per legge del 5%, il reddito dominicale dei terreni agricoli deve essere maggiorato per legge del 25%.

Per i fabbricati non abitazione principale del contribuente:

R.C. = Rendita Catastale x 1,05 (maggiorazione)

Valore Imponibile:

R.C. x 160 (categorie catastali A - C/2 - C/6 - C/7)

R.C. x 140 (categorie catastali B - C/3 - C/4 - C/5)

R.C. x 80 (categorie catastali A/10 - D/5)

R.C. X 60 (categorie catastali D)

R.C. x 55 (categoria catastale C/1)

Imposta acconto = Valore Imponibile x aliquota corrispondente (0,76 o 0,2 per cento) il risultato va rapportato ai mesi ed alle quote di possesso relativi ai primi 6 mesi dell'anno.

Per i terreni agricoli:

R.D. = Reddito Dominicale x 1,25 (maggiorazione)

Valore Imponibile:

R.D. x 135

R.D. x 110 (solo se il terreno è utilizzato da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritti nella previdenza agricola)

Imposta acconto = Valore Imponibile x 0,76 per cento, il risultato va rapportato ai mesi ed alle quote di possesso relativi ai primi 6 mesi dell'anno.

Agevolazioni per i terreni agricoli:

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e IAP, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;

b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Per le aree fabbricabili:

L'imposta va calcolata sulla base del valore venale in comune commercio al primo di gennaio.

V.V. = Valore Venale al 01/01/2012

Imposta acconto = Valore Venale x 0,76 per cento, il risultato va rapportato ai mesi ed alle quote di possesso relativi ai primi 6 mesi dell'anno.

Si ricorda ulteriormente che in tutti i casi l'imposta va calcolata per la rata di acconto in proporzione ai mesi di possesso degli immobili nei primi 6 mesi e versata arrotondando l'importo complessivo all'euro.

Per i fabbricati gruppo D:

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati la base imponibile è determinata applicando al valore contabile i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Per l'anno 2012, il decreto è stato emanato il 5 aprile 2012.

Per Abitazione principale e pertinenze:

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

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

Sulla base di quanto sopra risulta che, per l'abitazione principale del proprietario e pertinenze, l'IMU deve essere calcolata nel seguente modo:

R.C. = Rendita Catastale x 1,05 (maggiorazione)

Valore Imponibile = R.C. x 160

Imposta acconto lordo = Valore Imponibile x 0,4 per cento,

il risultato va rapportato ai mesi ed alle quote di possesso relativi ai primi 6 mesi dell'anno.

Le detrazioni.

La detrazione base

All'imposta annua lorda deve essere sottratta una detrazione annua massima di 200,00 euro (da cui l'importo massimo di 100,00 euro per la rata d'acconto) rapportata al periodo nei primi 6 mesi dell'anno in cui si utilizza l'immobile come abitazione principale (secondo le risultanze anagrafiche) e ripartita in parti uguali tra i soggetti proprietari che l'abitano.

La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte di detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

La maggiorazione

Per gli anni d'imposta 2012 e 2013 la detrazione ordinaria di 200,00 euro annui è maggiorata di 50,00 euro per ciascun figlio fino al compimento del 26° anno d'età, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione base, non può superare l'importo massimo di 400,00 euro annui (corrispondente ad 8 figli di età non superiore a 26 anni). Per la rata d'acconto IMU 2012 la quota di ulteriore detrazione è pari a 25,00 euro per ogni figlio, da rapportarsi al periodo dei primi 6 mesi dell'anno ove operano i requisiti.

Riduzione del 50% della base imponibile:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario o, in alternativa, tramite dichiarazione sostitutiva prodotta dal contribuente ai sensi del DPR n. 445/2000.

Quando si paga:

Immobili diversi dall'abitazione principale e pertinenze.

La rata di acconto IMU 2012 corrispondente all'imposta dovuta per i primi 6 mesi dell'anno, si versa entro il 18 giugno.

Entro il 17 dicembre 2012 dovrà essere versata la rata di saldo calcolata applicando le effettive aliquote determinate dal Comune per l'anno 2012 con relativo conguaglio sulla prima rata.

Abitazione principale e pertinenze.

Il contribuente può optare per il versamento in due o tre rate:

- versamento in due rate (acconto 18 giugno, saldo 17 dicembre), le modalità di suddivisione delle rate sono le stesse già descritte per la tipologia precedente;

- versamento in tre rate (primo acconto 18 giugno, secondo acconto 17 settembre, saldo 17 dicembre), le prime due rate d'acconto vanno calcolate sulla base della quota di 1/3 dell'imposta annua. Entro il 17 dicembre 2012 dovrà essere versata la rata di saldo calcolata applicando l'effettiva aliquota determinata dal Comune per l'anno 2012 con relativo conguaglio sull'ammontare totale delle prime due rate.

Immobili qualificati come strumentali all'attività agricola.

Entro il 18 giugno si versa il 30% dell'imposta annua applicando l'aliquota del 0,2 per cento.

Entro il 17 dicembre 2012 dovrà essere versata la rata di saldo calcolata applicando l'effettiva aliquota determinata dal Comune per l'anno 2012 con relativo conguaglio sulla prima rata.

Immobili che risultavano censiti al catasto terreni con qualità di fabbricati rurali alla data del 22/12/2011 e per i quali ricorre l'obbligo di denuncia al catasto urbano entro il 30 novembre 2012:

Il versamento si effettua in unica soluzione entro il 17 dicembre 2012, dovrà essere versata l'intera imposta annua calcolata applicando le effettive aliquote determinate dal Comune per l'anno 2012.

Come si paga:

L'IMU dovuta al Comune di Campagnola Emilia e la quota a favore dello Stato devono essere versate per le rate d'acconto mediante utilizzo del Modello F24.

Esso consente di poter compensare l'IMU con eventuali crediti spettanti al Contribuente per altre imposte (Irpef, Iva, ecc.).

Per il versamento dovranno essere utilizzati i seguenti codici tributo:

3912: IMU totale competenza comunale – abitazione principale e pertinenze;

3913: IMU totale competenza comunale – fabbricati rurali ad uso strumentale;

3914: IMU competenza comunale – terreni agricoli;

3915: IMU competenza statale – terreni agricoli;

3916: IMU competenza comunale – aree fabbricabili;

3917: IMU competenza statale – aree fabbricabili;

3918: IMU competenza comunale – altri fabbricati;

3919: IMU competenza statale – altri fabbricati.

Il versamento può essere effettuato in banca o in posta ed è esente da commissioni.

L'ammontare dell'imposta da indicare in ogni singolo rigo del modello F24 va arrotondato all'euro.

La normativa di riferimento

Il presente volantino ha carattere esclusivamente informativo e gli elementi in esso contenuti sono indicativi e riassuntivi per evidenti ragioni di spazio.

Ne consegue che per un'analisi di dettaglio sull'applicazione delle aliquote d'imposta e, in generale, per le definizioni e modalità applicative dell'imposta, è necessario fare riferimento alla normativa nazionale e prassi che regolano l'Imposta Municipale Propria di tipo sperimentale.

- D.l. n° 201/2011 convertito, con modificazioni, dalla L. n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale.
- D.l. n° 16/2012 convertito, con modificazioni, dalla L. n° 44/2012 (c.d. Decreto fiscale), articolo 4.
- D.Lgs. n° 504/1992 - Istituzione dell’ICI – per i soli articoli richiamati.
- D.Lgs. n° 23/2011, articoli 8 e 9 in quanto compatibili – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria e abolizione dell’ICI.
- D.Lgs. n° 446/1997, articolo 52 – Potere regolamentare in materia di tributi locali.
- Circolare IMU Ministero Economia e Finanze n° 3/DF del 18/05/2012