

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, ha istituito con gli articoli 8 e 9 la nuova Imposta municipale propria a decorrere dal 2014.

Il Governo, con il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha anticipato, in via sperimentale, la decorrenza al 2012 per renderla applicabile, a regime, dal 2015.

◇ La scheda ◇

Ecco la scheda che riporta, in sintesi, le regole della nuova imposta.

NOME: Imposta Municipale Propria (cd. IMU)

DECORRENZA: dal 1° gennaio 2012 in via sperimentale e dal 1° gennaio 2015 a regime.

IMPOSTE SOSTITUITE: ICI, IRPEF e addizionali comunali e regionali (per la parte relativa alla componente immobiliare).

PRESUPPOSTO: possesso di fabbricati (compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze), aree fabbricabili e terreni come definiti dall'art. 2, D.Lgs. 504/92.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA: per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede 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 (max. 3).

Nel regolamento il Comune può individuare quale **abitazione principale e pertinenza la casa di proprietà di cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE)** a condizione che la stessa non risulti locata.

SOGGETTO PASSIVO: il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, **ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.** Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

BASE IMPONIBILE: ALIQUOTA BASE: 0,76% - VARIAZIONI AMMESSE: 0,3% in aumento o in diminuzione

Fabbricati iscritti in catasto: la base imponibile è pari alla rendita catastale (al 1° gennaio dell'anno di imposizione) rivalutata del 5% e moltiplicata per:

160	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A10) 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 (a decorrere dal 1° gennaio 2013 il moltiplicatore è elevato a 65)
55	per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Fabbricati categoria "D" non iscritti in catasto interamente posseduti da imprese: la base imponibile, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, è pari al costo storico al lordo degli ammortamenti moltiplicato per i coefficienti di rivalutazione determinati annualmente con apposito decreto ministeriale

Aree fabbricabili: la base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

Terreni agricoli: la base imponibile è pari al valore ottenuto moltiplicando per 130 l'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110);

ALIQUOTE RIDOTTE:

- ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE: 0,4% (con possibilità per il Comune di deliberare una variazione, in aumento o in diminuzione, fino ad un massimo dello 0,2%);

- fabbricati rurali ad uso strumentale: 0,2% (con possibilità per il Comune di deliberare una aliquota ridotta fino al limite minimo dello 0,1%);

RIDUZIONI:

possibilità di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario, nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi IRES ovvero nel caso di immobili locati

NOVITÀ: possibilità di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati di nuova costruzione destinati, dall'impresa costruttrice, alla vendita, a condizione che non siano locati, per un periodo massimo di tre anni dalla fine dei lavori (art. 56, Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1)

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE:

euro 200,00 (rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione). Possibilità per i Comuni di aumentare l'importo della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta (in tal caso per le unità immobiliari tenute a disposizione non può essere applicata un'aliquota superiore a quella ordinaria).

MAGGIORAZIONE DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE:

euro 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni dimorante nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino al limite massimo di euro 400,00.

La maggiorazione è applicabile per gli anni 2012 e 2013.

ESTENSIONE DELLA DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE: la detrazione si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

ESTENSIONE DELL'ALiquota RIDOTTA E DELLA DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE: l'aliquota ridotta per abitazione principale e per le relative pertinenze nonché la detrazione si applicano anche al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, in proporzione alla quota posseduta, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

E' facoltà dei comuni prevedere l'estensione anche all'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.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA: con modello F24 in due o tre rate (facoltà a scelta del contribuente valida solo per l'abitazione principale e relative pertinenze).

SCADENZE: la prima rata entro il 18 giugno, la seconda entro il 17 settembre e il saldo entro il 16 dicembre 2012.

Il versamento è effettuato con il modello unitario F24 e, a partire dal 1° dicembre 2012, anche con bollettino postale.

QUOTA STATALE: è destinata allo Stato una quota dell'imposta così determinata:

Quota Statale = BIC x 0,76% x 50%

BIC = base imponibile complessiva degli immobili (escluso l'abitazione principale e relative pertinenze nonché i fabbricati rurali ad uso strumentale)

La detrazione di 200,00 euro nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

In base alla regola generale che si applica per gli altri tributi, il versamento non è dovuto se l'imposta complessiva (o se singola) è inferiore a 12 euro .