

L'IMU

Che cos'è

L'**IMU** - Imposta Municipale propria - è un'imposta di natura patrimoniale il cui presupposto consiste nel possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio dello Stato e a qualsiasi uso destinati, e sostituisce sia l'Ici che l'Irpef sulla rendita catastale.

Il Decreto Legge 2 Marzo 2012 n.16 convertito con modificazioni dalla L. 26 aprile 2012, n. 44 **SEMPLIFICAZIONI TRIBUTARIE** ha apportato rilevanti modifiche alla normativa sull'IMU intervenendo in modo particolare sull'art.13 del D.L.201/2011 conv.in L.214/2011 c.d. SALVAITALIA

Con il Decreto Monti Salvaitalia **l'applicazione dell'IMU è stata anticipata al 1 gennaio 2012** in via sperimentale per tre anni; l'imposta era stata introdotta con il D. Lgs. 23/2011 sul Federalismo fiscale, che ne prevedeva l'applicazione a partire dal 2014.

Sostanziale **differenza** fra l'IMU e la abrogata normativa sull'ICI è che oggetto del tributo sono anche:

a) le **abitazioni principali e le loro pertinenze:**

l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso degli immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella 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 all'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

b) i **fabbricati rurali:**

Vengono assoggettati all'IMU i fabbricati rurali il cui reddito era sempre stato ricompreso nella tariffa di reddito dominicale: ne consegue che dall'anno 2012 aumenta la base imponibile dell'imposta municipale.

Come funziona

Il pagamento dell'IMU è legato al **POSSESSO DI DIRITTO** dell'immobile.

L'articolo 9 del decreto legislativo 23/2011 stabilisce che oltre al **proprietario** dell'immobile, sono obbligati al pagamento anche **il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione**. Non è soggetto all'imposta il nudo proprietario dell'immobile.

Obbligati al pagamento sono anche **il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario e il concessionario di aree demaniali**.

Non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto.

Obbligato al pagamento dell'IMU è **IL CONIUGE ASSEGNATARIO** dell'ex casa coniugale, che viene considerata come abitazione principale; infatti il diritto del coniuge assegnatario è equiparato al diritto di abitazione.

Il sistema di calcolo dell'IMU ricalca quello dell'imposta precedente, ma vengono introdotti nuovi moltiplicatori quali coefficienti di calcolo.

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili.

Per i **fabbricati abitativi** tale valore si determina rivalutando la rendita catastale del 5% e applicando i nuovi moltiplicatori:

- 160 per le abitazioni del gruppo catastale A (escluso A/10) e per le categorie C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati di gruppo B e le categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 per gli immobili di gruppo catastale A/10 (uffici e studi privati);
- 60 per i fabbricati di gruppo D;
- 55 per i negozi e botteghe accatastati C/1.

Per i **terreni agricoli**, il valore si determina rivalutando del 25% il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1 gennaio dell'anno di imposizione, e applicando un moltiplicatore pari a 130.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Sulla base imponibile correttamente calcolata si applicano le **aliquote**.

L'aliquota **ordinaria** dell'IMU è pari allo **0,76%**.

Ogni Comune avrà la possibilità di variare l'aliquota ordinaria, sia in aumento che in diminuzione, fino ad un massimo dello 0,3% (l'aliquota ordinaria potrà variare quindi da Comune a Comune, da 0,46% a 1,06%).

I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di:

- immobili non produttivi di reddito fondiario, cioè immobili relativi all'esercizio di attività di impresa, arti e professioni ;
- immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società;
- immobili locati.

Per **l'abitazione principale e le relative pertinenze** l'aliquota è ridotta allo **0,4%**. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

Per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'art. 9 del D.L. 557/93, l'aliquota è ridotta allo **0,2%**.

I Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento.

CASI PARTICOLARI

abitazioni concesse in comodato gratuito

Sono considerate seconde case anche se concesse in comodato a parenti e figli; si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota dello 0,76%** .



ADICONSUM

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL

abitazioni concesse in locazione

Si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota pari allo 0,76%** sia per i contratti liberi che per i contratti a canone concordato.

abitazioni sfitte a disposizione

Sono considerate seconde case e si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota pari allo 0,76%**;

abitazioni di anziani e disabili ricoverati

Sono considerate seconde case e si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota dello 0,76%**; il Comune può assimilarle all'abitazione principale purché non siano affittate, ed in questo caso l'aliquota è pari allo **0,4%**.

abitazioni di cittadini residenti all'estero iscritti all'aire

Sono considerate seconde case e si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota dello 0,76%**; il Comune può assimilarle all'abitazione principale purché non siano affittate, ed in questo caso l'aliquota è pari allo **0,4%**.

case popolari e di coop.edilizie indivise

Su tali immobili adibiti ad abitazione principale si paga l'IMU con **l'aliquota dello 0,76%** ma si applica la **detrazione** di € 200

aree edificabili

Si paga l'IMU cui si applica **l'aliquota pari allo 0,76%**;

BASE IMPONIBILE

E' ridotta del 50% la base imponibile per

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni);
- per i fabbricati di interesse storico o artistico;

TERRENI AGRICOLI

L'aliquota IMU è pari a **0,76%**.

E' 135 il moltiplicatore per il calcolo della base imponibile e tale coefficiente può essere ridotto a 110 quando tali terreni siano posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Inoltre, i terreni agricoli posseduti e condotti da tali soggetti scontano l'Imu solo sulla parte di valore eccedente 6 mila euro, con le seguenti riduzioni:

- del 70% da 6 mila euro e fino a 15.500 euro
- del 50% da 15.500 euro e fino a 25.500 euro
- del 25% da 25.500 euro e fino a 32.000 euro .

Sull'immobile adibito ad abitazione principale, fatto il calcolo dell'imposta lorda, è possibile **detrarre 200 euro** annui complessivi.

I Comuni possono disporre l'aumento dell'importo della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

E' prevista anche un'ulteriore detrazione, pari a **50 euro** per ogni figlio di età inferiore a 26 anni, purché dimori abitualmente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ma l'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

I conti effettivi potranno farsi solo a fine anno.

Infatti:

- I Comuni potranno approvare o modificare il regolamento e le aliquote IMU entro il 30 settembre 2012;
- Il Governo con Decreto del Presidente del Consiglio da emanarsi entro il 10 dicembre 2012-viste le risultanze del gettito della prima rata dell'imposta-provvederà a modificare le aliquote, le variazioni e le detrazioni per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012 che è pari a 21,4 Miliardi di Euro

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE:

E' prevista la possibilità di pagare l'imposta in **TRE RATE** con scadenze al **16 Giugno, 16 Settembre, 16 dicembre.**

Per le prime due rate (un terzo ciascuna dell'imposta calcolata con aliquota di base e detrazione) il pagamento deve essere effettuato con F24, mentre la rata di dicembre (a conguaglio) potrà essere pagata con bollettino postale a partire dal giorno 1 del mese.

Si può pagare anche in DUE RATE (16 Giugno E 16 Dicembre).

ALTRI IMMOBILI

Il pagamento deve essere effettuato in **DUE RATE** a scadere il 16 giugno (50% dell'imposta calcolata con aliquota di base e detrazione) e il 16 dicembre a conguaglio

ALTRE TIPOLOGIE

Per i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, che dovranno essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro fine novembre, l'Imu va pagata in **UNICA RATA** al 16 dicembre.

Ai Comuni andrà il totale del gettito derivante dall'applicazione dell'IMU sull'abitazione principale e relative pertinenze e dei fabbricati rurali ad uso strumentale, ed il 50 per cento di tutto il rimanente gettito; l'altra metà dovrà essere versata dai Comuni all'Erario.

Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal Comune, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

DICHIARAZIONE IMU

Va presentata entro 90 giorni dalla data in cui ha inizio il possesso dell'immobile o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell'imposta;

E' previsto l'utilizzo di un MODELLO approvato con Decreto Ministeriale che non è stato ancora adottato.

Per gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto nel 2012 la Dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.



ADICONSUM

Associazione Difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL

A chi rivolgersi

In caso di mancato riconoscimento dei vostri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di [Adiconsum](#), (alla voce "[Dove siamo](#)"), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.