

Imposta Municipale propria 2012

Dal primo gennaio 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e l'IRPEF con le relative addizionali regionali e comunali sui redditi fondiari per immobili non locati, sono sostituite dall'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale. Dal 01/01/2012, quindi, non esiste più l'ICI e le norme che la riguardano contenute nel D.Lgs. n. 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni, se non espressamente richiamate dall'articolo 13 del D.l. n. 201/2011 convertito dalla L. n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia) e modificato dal D.Lgs n. 16/2012, convertito nella Legge n. 44/2012, non possono ritenersi applicabili alla nuova imposta.

Le principali novità

La nuova Imposta Municipale Propria (IMU) ricalca, in buona sostanza, l'Imposta Comunale sugli Immobili sia per quanto riguarda l'individuazione dei **oggetti passivi**, sia per quanto riguarda le **fattispecie immobiliari sottoposte a tassazione** (fabbricati, aree edificabili), sia per il metodo di determinazione della loro base imponibile.

Emergono, tuttavia, sostanziali **novità** che possono essere di seguito riassunte:

- **Reintroduzione dell'obbligo di versamento dell'imposta dovuta per l'abitazione principale** che viene limitata ad una sola unità catastale (eliminando il concetto degli alloggi contigui) ove il soggetto passivo (contribuente tenuto al versamento) ha la residenza anagrafica e la sua dimora abituale (che divengono elementi tassativi per l'attribuzione della natura di abitazione principale dell'alloggio). Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale si detrae una somma complessiva (detrazione) di 200,00 euro. La detrazione può essere maggiorata di 50,00 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni (fino al compimento del 26° anno d'età) a patto che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione base di 200,00 euro, non può superare l'importo massimo di 400,00 euro;
- **Limitazione al numero ed alla qualità delle pertinenze all'abitazione principale** (nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7);
- **Ridefinizione e diversificazione dei coefficienti di capitalizzazione** (moltiplicatori) da applicare alle rendite catastali dei fabbricati (che vanno rivalutate del 5%) per la determinazione della base imponibile;
- **Assoggettamento all'imposta dei fabbricati ancorché rispettosi dei requisiti di ruralità** come definiti dall'articolo 9, commi 3, 3-bis e 3-ter, D.l. n. 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1994;
- **Obbligo di versamento dell'imposta con modello F24;**
- Quota d'imposta a favore dello Stato gravante sugli immobili diversi dall'abitazione principale e pertinenze;
- Riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- **Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati di interesse storico ed artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004.**

Si fa presente che i terreni montani e collinari ricadenti nei comuni di cui alla circolare 14 giugno 1993, n. 9 in attuazione della legge 984/1977 art. 15 (tra cui Sangineto) sono per ora esenti da IMU. Si fa presente, inoltre, che i fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni ritenuti montani, (liste ISTAT), tra questi è compreso Sangineto, sono esenti da IMU.

Riserva a favore dello Stato

È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, l'aliquota di base (0,76 per cento).

La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.

Chi deve pagare l'IMU

Sono assoggettati alla nuova imposta coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:

- Proprietà;
- Usufrutto;
- Uso;
- Abitazione;
- Enfiteusi;
- Superficie;
- Il concessionario di aree demaniali;
- Il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) sin dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso.

Come calcolare l'IMU

Per calcolare l'IMU è necessario partire dalla rendita catastale dell'immobile, calcolare la base imponibile (valore catastale) e quindi l'imposta IMU al netto delle eventuali detrazioni.

- **Rendita catastale.** La rendita catastale è indicata nell'atto di compravendita dell'immobile o nella visura catastale aggiornata (in vigore al 1 gennaio dell'anno d'imposizione). Insieme alla classificazione dell'immobile è la base di partenza per il calcolo dell'imposta IMU.
- **Rivalutazione del 5%.** La rendita catastale deve essere rivalutata del +5% rispetto al suo valore originario. Si ottiene in tal modo la rendita catastale rivalutata (RC).
- **Base imponibile.** Sulla base della classificazione dell'immobile (A1, A2, ecc.) deve essere individuato il relativo moltiplicatore (M). Ad esempio per i fabbricati di classe A (salvo A10) il moltiplicatore è 160. La rendita catastale rivalutata (RC) deve essere moltiplicata per il moltiplicatore (M) al fine di ottenere il valore catastale dell'immobile (VC). Il valore catastale è la base imponibile IMU.
- **Sulla base della classificazione dell'immobile sono previsti i seguenti moltiplicatori IMU:**
- 160 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati della classe A, fatta eccezione per la categoria A/10, e la classe C2, C6 e C7.
- 140 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati classificati come B, C3, C4, C5.
- 80 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati classificati come D/5 (moltiplicatore aggiunto in Parlamento in fase di conversione in legge del decreto).
- 80 = moltiplicatore utilizzato per gli immobili classificati come A10.
- 60 = moltiplicatore utilizzato per gli immobili classificati come D ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (modifica del Parlamento in fase di conversione in legge del decreto).
- 55 = moltiplicatore utilizzato per gli immobili classificati come C1.
- **Aliquota IMU. L'aliquota IMU è deliberata dal Consiglio Comunale.**
- **Calcolo imposta IMU.** Moltiplicando l'aliquota di imposta per il valore catastale (VC) si ottiene l'imposta IMU al lordo di eventuali detrazioni.
- **Detrazioni prima casa.** Per le abitazioni principali può essere applicata una detrazione fiscale di 200 euro dall'imposta IMU. Ad esempio, se l'imposta IMU è pari a 600 euro, al netto della detrazione prima casa l'imposta IMU netta da pagare è pari a 400 euro.

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.

- **Detrazioni figli.** Per ogni figlio domiciliato nell'immobile è prevista una detrazione di 50 euro, fino ad una detrazione per figli massima di 400 euro.
- **Detrazioni complessive.** una famiglia può ottenere una detrazione sull'abitazione principale per un massimo di 600 euro, di cui 200 euro per la detrazione prima casa e altrettanti 400 euro max. di detrazione per i figli a carico. Ad esempio, una famiglia con un figlio residente nell'abitazione principale può detrarre 250 euro (200 euro di abitazione principale + 50 euro di detrazione figli) dall'imposta IMU.

Quando si paga l'IMU

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere **versata in tre rate** di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione da corrispondere rispettivamente entro il 18 GIUGNO e il 17 SETTEMBRE, la terza rata è versata entro il 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno (applicando le aliquote deliberate dal comune) con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta 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 le detrazioni previste, entro il 18 DICEMBRE a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per gli altri immobili può essere **versata in due rate** di cui la prima entro il 18 GIUGNO in misura pari al 50% dell'imposta applicando l'aliquota di riferimento (7,6 per mille), la seconda entro il 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno (applicando le aliquote deliberate dal comune) con conguaglio sulla prima rata. Chi non ha provveduto a versare l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

Come si paga l'IMU

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi per l'acconto del **modello F24**. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

La possibilità di utilizzare il bollettino postale è prevista a decorrere dal 01/12/2012.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso.