

## Guida pratica al pagamento dell'IMU (aggiornata al 23/05/2012)

L'articolo 13, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto "decreto Salva Italia", ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2012.

La nuova imposta comunale sostituisce le seguenti imposte: I.C.I. e, per gli immobili non locati, anche IRPEF, Addizionale Regionale IRPEF e Addizionale Comunale IRPEF.

### Presupposto d'imposta

Possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) a qualsiasi uso destinati, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

### Chi deve pagare

L'**imposta municipale propria (I.M.U.)** è dovuta dai proprietari di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio del Comune, ovvero dai titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie, dai locatari di contratti di leasing di beni immobili, dai concessionari di aree demaniali.

### Base imponibile

▪ **fabbricati iscritti in catasto:** la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, deve essere moltiplicata per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (esclusi A/10) 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; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1; ▪ **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei "valori contabili"; ▪ **aree fabbricabili:** la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;

- **utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457:** la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- **terreni agricoli:** il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione e rivalutato del 25%, deve essere moltiplicato per 135. Per i terreni dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
  - del 70 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
  - del 50 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
  - del 25 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

## Aliquote IMU anno 2012

Per l'anno 2012, il D.L. n. 16/2012, convertito dalla Legge n. 44 del 26/04/2012, prevede che il versamento dell'acconto di giugno dovrà essere calcolato con le aliquote base previste dalla normativa nazionale IMU, per poi effettuare il conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

Aliquote base:

✓ **Abitazione principale e relative pertinenze 0,40%** ✓ **Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/93 0,20%** ✓ **Altri fabbricati 0,76%** ✓ **Aree fabbricabili 0,76%** ✓ **Terreni agricoli 0,76%**

## 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 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 l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, autorimesse e box o posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale.

## Detrazione di imposta per l'abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, euro 200,00. Tale detrazione si rapporta al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione, e si estende alle relative pertinenze per la parte residua. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione per abitazione principale è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

## Esenzioni

Sono esenti dall'imposta:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973, e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge n. 984/1977;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui

redditi, approvato con DPR n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge n. 222/1985. Tale esenzione si applica a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;

- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. n. 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n.133/1994, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT e reperibile all'indirizzo <http://www.istat.it/it/archivio/6789>

## Agevolazioni

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
- 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, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

## Quota statale

E' 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 nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota base di cui all'art. 13, c. 6, del D. L. n. 201/2011, pari allo 0,76%. Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella comunale.

## Calcolo dell'IMU

L'imposta si determina applicando alla base imponibile l'aliquota corrispondente. Periodo di imposta:

- l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso (il mese durante il quale il periodo di possesso si è protratto per almeno 15 giorni si calcola per intero).

**Per il calcolo on-line dell'acconto IMU di giugno/2012 e la stampa del relativo Modello F24 è possibile utilizzare l'apposito link disponibile nella home page del sito istituzionale del Comune di Vistrorio**

## Il versamento dell'IMU per l'anno 2012

**ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE** Per l'anno 2012, il contribuente può scegliere di versare l'imposta dovuta per "l'abitazione principale e le relative pertinenze" in **due o tre rate**, come di seguito specificato:

### ? Versamento in due rate:

- **Prima rata "ACCONTO"**: versamento pari al 50% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base "0,4%" e delle detrazioni di cui all'art. 13, c. 10, del D.L. n. 201/2011, **entro il 18 giugno 2012**;
- **Seconda rata a "SALDO"**: versamento dell'intero importo dovuto per l'anno 2012 calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune, al netto dell'acconto versato a giugno, **entro il 17 dicembre 2012**.

### ? Versamento in tre rate:

- **Prima rata "ACCONTO"**: versamento pari al 33,33% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base "0,4%" e delle detrazioni di cui all'art. 13, c. 10, del D.L. n. 201/2011, **entro il 18 giugno 2012**;
- **Seconda rata "ACCONTO"**: versamento pari al 33,33% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base "0,4%" e delle detrazioni di cui all'art. 13, c. 10, del D.L. n. 201/2011, **entro il 17 settembre 2012**;
- **Terza rata a "SALDO"**: versamento dell'intero importo dovuto per l'anno 2012 calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune, al netto degli acconti versati a giugno e settembre, **entro il 17 dicembre 2012**.

## ALTRI FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI

- **Prima rata “ACCONTO”**: versamento pari al 50% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base “0,76%” (art. 13, c. 6, del D.L. n. 201/2011), **entro il 18 giugno 2012**;
- **Seconda rata a “SALDO”**: versamento dell'intero importo dovuto per l'anno 2012 calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune, al netto dell'acconto versato a giugno, **entro il 17 dicembre 2012**.

### **TERRENI**

- **Prima rata “ACCONTO”**: versamento pari al 50% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base “0,76%” (art. 13, c. 6, del D.L. n. 201/2011), **entro il 18 giugno 2012**;
- **Seconda rata a “SALDO”**: versamento dell'intero importo dovuto per l'anno 2012 calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune, al netto dell'acconto versato a giugno, **entro 17 dicembre 2012**.

### **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE**

- **Prima rata “ACCONTO”**: versamento pari al 30% dell'imposta dovuta con l'applicazione dell'aliquota di base “0,2%” (art. 13, c. 6, del D.L. n. 201/2011), **entro il 18 giugno 2012**;
- **Seconda rata a “SALDO”**: versamento dell'intero importo dovuto per l'anno 2012 calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune, al netto dell'acconto versato a giugno, **entro 17 dicembre 2012**.

### *Modalità di pagamento dell'acconto IMU – anno 2012 -*

Il versamento dell'acconto dell'imposta dovrà essere effettuato esclusivamente con modello F24, utilizzando i seguenti codici tributo: - “3912” - denominato: “IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE”; - “3913” - denominato “IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale -COMUNE”;

- “3914” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE”;
- “3915” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per i terreni – STATO”;
- “3916” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE”;
- “3917” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO”;
- “3918” - denominato: “IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE”;
- “3919” - denominato “IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO”;

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta

dovuta, barrando la casella “Ravv.” (cfr Risoluzione n. 35/E del 12 apr. 2012 dell'Agenzia delle Entrate).

Il codice catastale del Comune di Vistrorio da riportare nel modello F24 è: **M080**.

Non è prevista la possibilità di utilizzare per il pagamento dell'acconto IMU i bollettini postali.

La quota di IMU spettante allo Stato dovrà essere versata contestualmente alla quota comunale.

### *Arrotondamenti*

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione e' inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se e' superiore a detto importo. Es. € 50,49 deve essere arrotondato a €50,00 mentre € 50,50 deve essere arrotondato a € 51,00.

### *Dichiarazione – art. 13, comma 12 ter, D.L. n. 201/2011 -*

I contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 gg. dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando un apposito modello che verrà approvato per decreto; non appena emanato tale decreto, la modulistica e le istruzioni saranno disponibili presso il Servizio IMUP ovvero saranno scaricabili dal sito web istituzionale del Comune di Vistrorio.

Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

## Ulteriori informazioni utili ai contribuenti

- sono state espressamente **abrogate** dalla legge le **concessioni in uso gratuito** a parenti in linea retta o collaterale; ▪ per le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, si applica la detrazione di euro 200,00. Per i suddetti immobili non si applica la riserva della quota a favore dello Stato. Pertanto, ai fini del calcolo dell'imposta dovuta, va applicata l'aliquota prevista per "Altri fabbricati" e la sola detrazione di € 200,00.  
Il versamento della quota di imposta residua va interamente effettuato a favore del Comune con il codice tributo "3918" denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE".
- **coniugi separati**: il versamento dell'IMU è a carico del **coniuge separato che abita la casa**, anche se non è proprietario dell'abitazione. L'art. 4, c. 12-quater, del D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 44/2012 stabilisce che *"...l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione."*  
Il coniuge assegnatario della casa coniugale può usufruire sia dell'aliquota ridotta stabilita per l'abitazione principale sia della detrazione prevista per detto immobile, nonché della maggiorazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, a condizione che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Per tali immobili non si applica la riserva della quota a favore dello Stato. Il versamento dell'imposta va interamente effettuato a favore del Comune con il codice tributo "3912" denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE".