

Tipologia: **FISCO**

Protocollo: **2007313** Data: **07.06.2013**

Oggetto: **L'I.M.U. – Imposta Municipale Propria**

I.M.U. IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

[Premessa](#)

[IMU](#)

[Presupposto dell'imposta](#)

[Definizione di fabbricati e di aree edificabili o agricole](#)

[Imposte sostituite dall'IMU](#)

[Soggetti passivi](#)

[Esenzioni](#)

[Termini di pagamento](#)

[Abitazione principale](#)

[Pertinenze](#)

[Base imponibile](#)

[Riduzione della base imponibile](#)

[Valore dei fabbricati](#)

[Valore dei Terreni](#)

[Valore delle Aree Fabbricabili](#)

[Fabbricati di Categoria "D"](#)

[Aliquota](#)

[Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita](#)

[Detrazione per abitazione principale](#)

[Quota allo Stato](#)

[Modalità di pagamento](#)

[Codici Tributo](#)

[Modelli di dichiarazione e di versamento](#)

[Presentazione della Dichiarazione](#)

[Rinvio al regolamento comunale](#)

[Efficacia delibere comunali](#)

[Tassati anche gli immobili rurali](#)

[Accertamento e riscossione](#)

[Sanzioni](#)

[Indeducibilità dell'IMU](#)

[Tassa di scopo](#)

La presente comunicazione, comprensiva di allegati, è indirizzata esclusivamente ai destinatari specificati. L'accesso, la divulgazione, la copia o la diffusione sono vietate a chiunque altro ai sensi delle normative vigenti, e possono costituire violazione penale. In caso di errore nella ricezione, il ricevente e' tenuto a cestinare immediatamente il messaggio, dandone conferma al mittente a mezzo fax o e-mail.

Gentile Associato,

L'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 intitolato "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" meglio conosciuto come "*Decreto Salva Italia*", successivamente modificato dall'art. 4 del D.L. n. 16 del 2.3.2012 (c.d. *Decreto Semplificazioni*), ha introdotto in via anticipata l'IMU, già prevista dal D.Lgs. 23/2011 sul Federalismo Fiscale.

Sull'argomento è intervenuto il Ministero dell'Economia con i seguenti documenti di prassi:

- circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 – Prime istruzioni IMU;
- circolare n. 1/DF del 29/04/2013 – Chiarimenti in ordine alle modifiche recate dall'art. 10 del D.L. 08/04/2013 n. 35;
- circolare n. 2/DF del 23/05/2013 – Quesiti in materia di pagamento della prima rata dell'Imu relativa all'anno 2013;
- Risoluzione 7/2013 – IMU – Quesiti in materia di pagamento dell'imposta per gli enti non commerciali;
- Risoluzione 6/2013 - Termine di presentazione della dichiarazione IMU concernente i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Quesito;
- Risoluzione 5/2013 - Modifiche recate dall'art. 1, comma 380, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013). Quesiti in materia di pubblicazione delle deliberazioni concernenti le aliquote, di pagamento della prima rata dell'imposta e di assegnazione della casa coniugale;
- Risoluzione 4/2013/DF - Esenzione per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali - Immobili concessi in comodato;
- Risoluzione 3/2013 - Esenzione per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali - Adeguamento dello statuto e dell'atto costitutivo;
- Risoluzione 2/2013/DF - Obbligo di presentazione dichiarazione per i coltivatori e gli imprenditori agricoli iscritti all'IAP;
- Risoluzione 1/2013 - Termini dichiarazione per gli enti non commerciali.

Inoltre sono state approvate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto Legge del 08/04/2013 n. 35 art. 10 comma 4
- Decreto 200/2012 IMU enti non commerciali;
- Decreto Legge del 21/05/2013 n. 54.

I.M.U.

L'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU) è stata anticipata, in via sperimentale, a **decorrere dall'anno 2012**, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014.

Dal 2015 cessa l'applicazione sperimentale e si entra nell'applicazione a regime dell'imposta.

Presupposto dell'Imposta

L'imposta municipale propria ha per presupposto il **possesso** di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Definizione di fabbricati e di aree edificabili o agricole

Per la definizione di fabbricati o aree si deve ricorrere all'art. 2 del D.Lgs. 504/92 (Decreto ICI) che:

- a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Per considerare un'area è fabbricabile è sufficiente che la stessa sia utilizzabile a scopo edificatorio sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi o dall'approvazione della Regione (Art. 36 c. 2 D.L. 223/06).

Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

Ricordiamo che i Comuni sono tenuti a informare i proprietari, quando a un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile (Art. 31 c. 20 L. 289/2002).

NON sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed di animali. Il comma 2 dell'art. 13 del D.L. 16/2012 individua questi soggetti nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'**articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99**, iscritti nella previdenza agricola;

- c) per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dell'imprenditore agricolo, indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

Imposte sostituite dall'IMU

L'IMU sostituisce l'ICI e l'Irpef dovuta sui redditi fondiari degli immobili non locati, di conseguenza non sarà tassata ai fini Irpef la rendita catastale (rivalutata del 5% e maggiorata di 1/3) della seconda casa.

L'IMU sul fabbricato strumentale o a patrimonio delle imprese (sia individuali che società) non assorbe l'Irpef o l'Ires, sia che sia o meno locato (art. 9 c. 9 D.Lgs. 23/2011).

Soggetti passivi (art. 9 del D.Lgs. 23/2011)

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono:

- 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.

Esenzioni

L'articolo 9 comma 8 del D.Lgs. 23/2011 come modificato dal comma 1-ter dell'art. 4 del D.L.16/2012 prevede una serie di esenzioni che di seguito riepiloghiamo.

Sono esenti da IMU gli immobili:

- posseduti dallo Stato;
- 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.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato D.Lgs. n. 504 del 1992, vale a dire che risultano esenti da IMU:

- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali **da E/1 a E/9**;
- c) i fabbricati con destinazione ad **usi culturali** di cui all'articolo 5-bis del DPR 29 settembre 1973, n. 601, sono gli immobili totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico, di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali, di privati, di enti pubblici, di istituzioni e fondazioni, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile.
..omissis... i terreni, parchi e giardini che siano aperti al pubblico o la cui conservazione sia riconosciuta dal Ministero per i beni culturali e ambientali di pubblico interesse.
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) 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**;
- f) 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;
- h) i **terreni agricoli ricadenti in aree montane** o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. Sul punto la circolare 3/DF al punto 8, precisa che fino all'emanazione dell'apposito decreto previsto dall'art. 4 c. 5-bis del D.L. 16/2012, per individuare i terreni agricoli esenti, si deve far riferimento all'elenco dei comuni allegato alla circolare 9/1993;
- i) gli immobili utilizzati dai **enti pubblici** e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, sono i soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del TUIR (N.B. nella versione ante riforma), infatti l'attuale art. 87 non richiama alcuna tipologia di soggetto.

Gli immobili utilizzati da questi soggetti devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'**articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222**. In merito vedasi la Risoluzione n. 3/2013 in tema di esenzione per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali – adeguamento dello Statuto e dell'Atto costitutivo e la Risoluzione n. 4/2013 in tema di immobili concessi in comodato.

Sono inoltre esenti, se situati nei territori montani, i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Come già anticipato, i **fabbricati rurali strumentali, devono essere ubicati nei comuni classificati montani** o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT); la circolare 3/DF precisa che per questa esenzione non si rende applicabile l'elenco di cui alla circolare 9/1993 citata nel precedente punto h) ma si deve far riferimento a un elenco di cui alla seguente pagina del sito ISTAT **<http://www.istat.it/it/archivio/6789>**, rileviamo tuttavia che al momento in cui scriviamo a questo link non è rinvenibile alcun elenco.

Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite [dall'articolo 13, comma 8](#), del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201.

Per queste province resta comunque la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al DPR. 31 agosto 1972, n. 670.

Terremotati Abruzzo

Il comma 5-octies dell'art. 4 del D.L. 16/2012 inserisce nell'articolo 6 del D.L. n. 39/09, il comma 1-bis con il quale si prevede che i redditi dei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6 aprile 2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente:

- non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi;
- sono, altresì, esenti dall'applicazione dell'IMU, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi.

Altre Esenzioni

Terreni non coltivati o incolti: La circolare 3/DF punto 2, precisa che anche i terreni incolti devono essere ricondotti fra gli immobili soggetti all'imposta.

Orti, orticelli e piccoli appezzamenti: questa tipologia di immobile dovrebbe essere esente da IMU come già previsto ai fini ICI, una conferma ufficiale sarebbe più che opportuna, purtroppo la circolare 3 non affronta questo argomento **ma si deve ritenere che anche per questi ultimi non viga più un regime di esonero dall'IMU. Infatti gli orticelli dovrebbero assolvere l'Imu solo se sono ricavati in un'area edificabile ed il proprietario non è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.**

La circolare 3 ricorda che altre disposizioni di legge consentono ai comuni di deliberare esenzioni valide anche ai fini dell'IMU in particolare:

Soggetti	Tipo esenzione	Riferimento
ONLUS	Riduzione o esenzione limitatamente alla quota IMU di competenza del Comune. La quota erariale non può essere ridotta.	D.Lgs. 460/97 art. 21
Esercizi commerciali e artigianali in zone precluse al traffico		Legge 549/95 art. 1 c. 86
Persone giuridiche di diritto privato e Istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona		D.Lgs. 207/01 art. 4 c. 5

Termini di pagamento

Il comma 3 dell'art. 9 del D.Lgs. 23/2011 prevede che il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso, si effettua in **due rate** di pari importo, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro la prima scadenza del 16 giugno.

Naturalmente quando i termini cadono di sabato o di giorno festivo la scadenza è automaticamente prorogata al giorno immediatamente successivo non festivo.

Le scadenze IMU dal 2013

Scadenza	Abitazione principale	Altri fabbricati
16 giugno	Primo acconto pari al 50% del dovuto o pagamento totale in un'unica rata	
16 dicembre	Saldo pari alla differenza tra totale dovuto e acconti versati	

NOTA BENE:

Si segnala che il decreto legge del 21 maggio 2013 n. 54 (in corso di conversione) all'articolo 1, comma 1, ha previsto per **l'anno 2013 la sospensione del versamento della prima rata** dell'IMU per le seguenti categorie di immobili:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP. Istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616;
- terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4,5 e 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

La sospensione dell'IMU è stata disposta in attesa di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, ma con la previsione che, in caso di mancata adozione di tale riforma entro la data del 31 agosto 2013, riprenderebbe vigore la disciplina sospesa ed il termine di versamento della prima rata dell'Imu sarebbe fissato al 16/09/2013.

Abitazione principale

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.

L'abitazione principale è quindi quella in cui il contribuente ha **la residenza e la dimora abituale**, la classificazione catastale non ha alcuna rilevanza, pertanto anche le case di lusso possono essere abitazione principale ai fini in parola.

I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'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;
- cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata.

Pertinenze

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.

Quindi, ad esempio, nel caso di abitazione principale con tre pertinenze, una di categoria C/2, una C/6 e una C/7, tutti e quattro gli immobili godranno dell'aliquota ridotta per abitazione principale. In presenza invece, ad esempio, di due garage (C/6), solo uno dei due potrà godere del trattamento di favore riservato alle pertinenze dell'abitazione principale.

La scelta di quale delle due pertinenze della stessa categoria (es. due garage) possa essere considerata pertinenza agevolata è rimessa al contribuente, quest'ultimo naturalmente sceglierà quella con la rendita catastale più elevata.

I Comuni non possono regolamentare l'individuazione delle pertinenze (punto 6 circolare 3/DF).

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (criteri ICI), e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011.

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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Riduzione della base imponibile

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) 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.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Valore dei fabbricati

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento (ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662), i seguenti moltiplicatori:

- a) **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
b-bis) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d) **65** a decorrere dal 1° gennaio 2013 (era 60 nel 2012), per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- e) **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Valore dei Terreni

Per i terreni agricoli (anche incolti), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento (i sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662) **un moltiplicatore pari a 135**.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti (anche da uno solo in caso di comproprietà) dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) il **moltiplicatore è pari a 110**.

Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti sono previste specifiche riduzioni (art. 8-bis dell'articolo 13 del D.L. 201/2011).

Per completezza ricordiamo che il comma 512 dell'articolo unico della legge di Stabilità 2013, legge n. 228/2012 ha disposto la rivalutazione delle rendite catastali dei terreni ma solamente ai fini delle imposte dirette non ai fini IMU.

Valore delle aree fabbricabili

La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è pari al valore di mercato alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

La normativa IMU non conferma la facoltà dei Comuni di determinare i valori venali delle aree fabbricabili per zone omogenee e sulla base di parametri, al fine di facilitare il calcolo dell'imponibile e limitare l'accertamento ai casi di dichiarazione di valori imponibili inferiori, riducendo così la possibilità di controversie con i contribuenti.

Si ritiene che anche in mancanza di un'espressa previsione di legge, l'eventuale deliberazione comunale sui valori parametrici delle aree fabbricabili rappresenti comunque l'espressione di un orientamento per l'attività di accertamento degli uffici tributi del Comune stesso.

Fabbricati di categoria "D"

Il [decreto](#) 18 aprile 2013 del ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato i coefficienti per calcolare il valore degli immobili classificabili nel gruppo "D" di *proprietà delle imprese non censiti al catasto*.

La regola già prevista per l'ICI, prevede che per calcolare il valore su cui pagare l'Ici ora IMU di questa tipologia di immobili, si moltiplichino i costi sostenuti nei vari anni, per i coefficienti qui richiamati.

Il provvedimento del 18/04/2013, si rifà all'articolo 5, comma 3, del D.Lgs 504/1992, secondo cui la base imponibile dei fabbricati, non iscritti in catasto quindi privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, i coefficienti ministeriali definiti con apposito decreto.

Ecco la tabella dei moltiplicatori valida per il **2013**:

per l'anno 2013 = 1,03	per l'anno 2012 = 1,05
per l'anno 2011 = 1,09	per l'anno 2010 = 1,11
per l'anno 2009 = 1,12	per l'anno 2008 = 1,16
per l'anno 2007 = 1,20	per l'anno 2006 = 1,23
per l'anno 2005 = 1,27	per l'anno 2004 = 1,34
per l'anno 2003 = 1,39	per l'anno 2002 = 1,44
per l'anno 2001 = 1,47	per l'anno 2000 = 1,52
per l'anno 1999 = 1,54	per l'anno 1998 = 1,57
per l'anno 1997 = 1,61	per l'anno 1996 = 1,66
per l'anno 1995 = 1,71	per l'anno 1994 = 1,76
per l'anno 1993 = 1,79	per l'anno 1992 = 1,81
per l'anno 1991 = 1,85	per l'anno 1990 = 1,94
per l'anno 1989 = 2,02	per l'anno 1988 = 2,11
per l'anno 1987 = 2,29	per l'anno 1986 = 2,46
per l'anno 1985 = 2,64	per l'anno 1984 = 2,81
per l'anno 1983 = 2,99	per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,17

La determinazione del valore calcolato sulla base delle scritture contabili non si applica ai fabbricati per i quali è stata presentata attraverso la procedura Docfa, la richiesta di classamento, che consente al contribuente di avanzare una proposta di rendita.

Il valore indicato può essere utilizzato ai fini dell'imposta sugli immobili fino a quando non verrà attribuita la rendita definitiva.

La rendita proposta diviene definitiva se non rettificata dall'ufficio entro un anno dalla presentazione.

Aliquota

Di seguito si riportano i dati per il calcolo dell'imposta ricordando comunque che, come sopra indicato, per talune tipologie di immobili l'acconto IMU è sospeso.

L'aliquota di base dell'imposta è pari al **7,6 per mille**. I Comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota fino a un 3 per mille.

L'aliquota è ridotta al **4 per mille** per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota fino al 2 per mille.

L'aliquota è ridotta al **2 per mille** per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, vale a dire le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino al **all'1 per mille**.

I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino al **4 per mille** nel caso di **immobili non produttivi di reddito fondiario** ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, ovvero nel caso di **immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società**, ovvero nel caso di **immobili locati**.

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Tabella aliquote IMU

Descrizione Aliquota	Aliquota per mille
Base	7,6
Abitazione Principale	4,0
Fabbricati rurali uso strumentale	2,0

Detrazione per abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad *abitazione principale* del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Da quest'ultimo inciso si ricava che la detrazione di 200 euro non va divisa in proporzione alla quota di proprietà, ma in proporzione al tempo durante il quale l'immobile è adibito ad abitazione principale, quindi due coniugi proprietari al 70 e 30% dell'abitazione principale godranno della detrazione nella stessa misura di 100 euro cadauno.

Per gli **anni 2012 e 2013** la detrazione vista sopra 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. La condizione di familiare fiscalmente a carico non è richiesta per cui il reddito del figlio è ininfluente.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400 (8 figli).

La detrazione dei 50 euro a figlio si applica in proporzione ai mesi dell'anno in cui permangono le condizioni richieste dalla norma.

I Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione (dei 200 euro no quella per i figli), fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso il Comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

La suddetta detrazione si applica 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 (ex art. 8, comma 4, del D.Lgs n. 504/92).

Per tali fattispecie non si applica la riserva della quota di imposta a favore dello Stato.

Da quest'ultimo inciso si ricava l'interpretazione che gli immobili appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, non sono parificati all'abitazione principale, quindi scontano l'aliquota del 7,6 per mille, tuttavia su di essi lo Stato rinuncia alla sua quota di imposta che di conseguenza dovrebbe rimanere al Comune. (Circolare 3/DF punto 6).

In conclusione questi soggetti godono delle detrazioni d'imposta per abitazione principale (non quelle per i figli), ma calcolano l'IMU con l'aliquota ordinaria al 7,6 per mille.

Per questa fattispecie la circolare 3 precisa che il codice tributo da utilizzare è unicamente quello per il Comune cod. "3918 IMU per gli altri fabbricati – COMUNE".

Quota allo Stato

E' riservata allo Stato il 50% dell'IMU calcolata al 7,6 per mille, su tutti gli immobili, ad eccezione:

- (1) dell'abitazione principale;
- (2) delle pertinenze (Imu) relative all'abitazione principale, di cui al comma 7;
- (3) dei fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui al comma 8 dell'art. 13 del D.L. 201/2011;
- (4) degli immobili IACP e delle cooperative edilizie.

La c.d. "quota erariale" è pertanto pari al 3,8 per mille (7,6 diviso 2).

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

Le detrazioni previste, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

NOTA BENE:

Novità 2013-2014 sulla ripartizione del gettito - comma 380 legge di stabilità 2013

La **legge di Stabilità 2013** (legge n. 228 del 24 dicembre 2012) al comma 380 dell'articolo 1 introduce una serie di disposizioni in materia di spesa e riparto, viene stabilito inoltre, che **il gettito dell'IMU, per gli anni 2013 e 2014 è attribuito interamente ai comuni.**

Si prevede poi che per il 2013 e 2014:

- è riservato allo **Stato** il gettito **IMU**, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo, del citato articolo 13;
- i **comuni possono aumentare** sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo del citato articolo 13 del DL. n. 201 del 2011 per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

Modalità di pagamento

Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del D.Lgs 9 luglio 1997, n. 241 (modello F24) con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

A decorrere dal 1º dicembre 2012, i versamenti possono essere fatti anche tramite apposito bollettino postale, al quale si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni previste per il pagamento col mod. F24 di cui al all'art. 17 del D.Lgs 241/97.

Il modello F24, ha subito un opportuno ritocco: tutto questo grazie a due provvedimenti firmati il 12.4.2012 dal direttore dell'Agenzia delle Entrate, mentre la risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012 ha istituito i dieci nuovi codici di versamento.

I **titolari di partita Iva dovranno effettuare i pagamenti soltanto on line**; a tutti gli altri contribuenti, invece, è consentito il pagamento in modalità cartacea, presentando il modello a Poste, banche o agenti della riscossione.

Con il provvedimento, Prot. n. 2012/53906 sono state apportate le necessarie modifiche lessicali ai modelli "F24" ed "F24 accise": la parola "Ici" diventa "IMU" e la dicitura "detrazione Ici abitazione principale" diventa semplicemente "detrazione".

La definizione "Autorizzo addebito su conto corrente codice Iban ____", sostituisce la precedente "Autorizzo addebito su conto corrente bancario n. ____ cod. ____ ABI ____ CAB ____".

In ogni caso il provvedimento, consentiva di utilizzare i vecchi modelli "F24" fino al 31 maggio 2013. riportando il versamento IMU nella sezione "Ici ed altri tributi locali ma naturalmente indicando i nuovi codici tributo

Codici Tributo

Con la risoluzione n. 35/E, del 12 aprile 2012 sono stati istituiti i seguenti nuovi codici:

- **3912** abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)
- **3914** terreni (destinatario il Comune)
- **3915** terreni (destinatario lo Stato)
- **3916** aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- **3917** aree fabbricabili (destinatario lo Stato)
- **3918** altri fabbricati (destinatario il Comune)
- **3919** altri fabbricati (destinatario lo Stato)
- **3923** interessi da accertamento (destinatario il Comune)
- **3924** sanzioni da accertamento (destinatario il Comune).

Si ricorda che in sede di versamento IMU 2013 il versamento va effettuato esclusivamente al comune ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria D.

N.B. gli importi vanno arrotondati per ciascun rigo del mod. F24, all'euro superiore o inferiore a seconda che la frazione superi o meno i 49 centesimi.

Versamento minimo

Salvo specifiche disposizioni eventualmente previste nel regolamento comunale, l'importo minimo del versamento IMU è pari a **12 euro**.

Modelli di dichiarazione e di versamento

L'art. 9 c 6 del D.Lgs. 23/2011 prevede che con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani sono approvati i modelli della dichiarazione, i modelli per il versamento, nonché di trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, ai comuni e al sistema informativo della fiscalità.

Il 31 ottobre 2012 il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha firmato il decreto che approva il modello di dichiarazione IMU con le relative istruzioni, lo stesso è stato pubblicato nella Gazzetta

Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.

Il modello deve essere utilizzato, a decorrere dall'anno di **imposta 2012**, nei casi previsti dall'art. 13, comma 12-ter, del decreto legge 6 dicembre 11, n. 201, ed espressamente indicati nelle istruzioni.

Presentazione della Dichiarazione

Dichiarazione 2012

Le disposizioni del D.L. 35/2013 così come interpretate dalla circolare n. 1/DF/2013 prevedono che per il 2012 la dichiarazione vada presentata entro il **30 giugno 2013**.

Inizialmente era stabilito che per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione dovesse essere presentata entro il 30 settembre 2012 o entro 90 gg. Dal possesso, se scadenti successivamente, poi i termini sono slittati.

In definitiva per l'anno 2012 il termine di presentazione della dichiarazione IMU è slittato fino al 4 febbraio 2013, poi è stata introdotta la norma che a regime porta la scadenza al 30 giugno dell'anno successivo.

Per quanto riguarda la dichiarazione IMU degli **enti non commerciali** il termine di invio della dichiarazione 2012 è stato rinviato alle disposizioni che approvano l'apposito modello di dichiarazione riservato a questi soggetti. Si veda la risoluzione n.1/DF/2013.

Per la scadenza 2012 degli immobili di categoria D privi di rendita, la risoluzione 6/2013, prevede la scadenza del 2 aprile 2013 ora superata dal **nuovo termine del 30 giugno**.

Dichiarazione IMU scadenze a regime

A regime (dopo le modifiche introdotte dal D.L. 35/2013) la dichiarazione si presenta **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con apposito decreto come previsto all'articolo 9, comma 6, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge, n. 223/2006, (ICI liquidata in dichiarazione), e dell'articolo 1, comma 104, della legge, n. 296/2006, (Indicazione dell'ICI dovuta in dichiarazione dei redditi) e le dichiarazioni presentate ai fini ICI, in quanto compatibili.

Ricordiamo che le dichiarazioni presentate ai fini ICI sono valide, in quanto compatibili, ai fini dell'IMU.

Rinvio al regolamento comunale

L'art. 9 c 5 del D.Lgs 23/2011 prevede che con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs n. 446 del 1997, i Comuni possono introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal D.Lgs n. 218 del 1997, e gli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal citato D.Lgs n. 218 del 1997, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

Efficacia delibere comunali

L'art. 10 comma 4 del Decreto-legge n. 35/2013 ha riscritto il comma 13-bis del provvedimento IMU ancorché la precedente versione potesse esplicitare i suoi effetti, si prevede infatti quanto segue.

"13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione nonché i regolamenti dell'imposta municipale propria devono essere inviati esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo degli stessi nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo n. 360/98, quello appositamente individuato per la pubblicazione delle addizionali Irpef vale a dire: www.finanze.it.

I comuni sono, altresì, tenuti ad inserire nella suddetta sezione gli elementi risultanti dalle delibere, secondo le indicazioni stabilite dal Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni d'Italia (ANCI).

L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione degli stessi nel predetto sito informatico.

Il versamento della prima rata di cui al comma 3 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è eseguito sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 16 maggio di ciascun anno di imposta; a tal fine, il comune è tenuto ad effettuare l'invio di cui al primo periodo entro il 9 maggio dello stesso anno.

In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 maggio, i soggetti passivi effettuano il versamento della prima rata pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della seconda rata di cui al predetto articolo 9 è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 16 novembre di ciascun anno di imposta; a tal fine il comune è tenuto a effettuare l'invio di cui al primo periodo entro il 9 novembre dello stesso anno. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 novembre, si applicano gli atti pubblicati entro il 16 maggio dell'anno di riferimento oppure, in mancanza, quelli adottati per l'anno precedente." Si vedano anche le circolari n.1 e 2/DF/2013.

Tassati anche gli immobili rurali

Con l'abrogazione del comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, col quale si prevedeva che ai fini ICI non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità, si prevede la tassazione IMU anche per i fabbricati rurali.

Scontano così l'IMU anche le abitazioni rurali con le stesse regole delle normali abitazioni. Le abitazioni rurali pagano l'imposta anche se situate nei territori montani.

Ricordiamo che le abitazioni rurali ancora iscritte al catasto terreni, devono essere iscritte al catasto fabbricati entro il 30.11.2012, in quest'ultimo caso l'IMU va pagata in unica rata entro il 17 dicembre 2012.

Accertamento e riscossione

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.

Il comma 7 dell'art. 9 del D.Lgs 23/2011 prevede che per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano gli articoli 10, comma 6, 11, commi 3, 4 e 5, 12, 14 e 15 del D.Lgs n. 504 del 1992 e l'articolo 1, commi da 161 a 170, della legge n. 296 del 2006. (si veda anche il punto 14 della circolare 3/2012/DF).

Sanzioni

Riepiloghiamo le principali sanzioni applicabili alle violazioni IMU

Violazione	Sanzione
Dichiarazione Omessa (*)	Dal 100 al 200% del tributo dovuto minimo 51 euro
Dichiarazione infedele (*)	Dal 50 al 100% della maggiore imposta
Violazioni che non incidono sull'imposta Mancata esibizione di documenti o mancata risposta a questionari nei 60 gg. dalla richiesta	Da 51 a 258 euro
Mancato versamento	30% del non versato

(*) Le sanzioni per omessa o infedele dichiarazione sono ridotte se interviene adesione del contribuente prima del termine per il ricorso.

Si ricorda che è applicabile l'istituto del ravvedimento operoso; il quale prevede la una riduzione delle sanzioni su indicate.

Indeducibilità dell'IMU

L'art. 14 del D.Lgs 23/2011 prevede che l'imposta municipale propria è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

Tassa comunale di scopo o una addizionale ICI?

I commi da 145 a 151 della finanziaria 2007, legge 296/2006, hanno introdotto la tassa di scopo. Si tratta di una sorta di addizionale ICI applicata tuttavia da pochi comuni.

IMU e Imposta di scopo

Come detto i commi da 145 a 151 della finanziaria 2007 ovvero della legge 296/2006 hanno introdotto la tassa di scopo. Si tratta di una sorta di addizionale ICI applicata tuttavia da pochi comuni.

I comuni che hanno istituito l'Imposta di Scopo, risultano essere i seguenti:

<u>CODICE CATASTALE COMUNE</u>	<u>PROV.</u>	<u>SIGLA REGIONE</u>
A710 BASTIA UMBRA	PERUGIA	PG UMBRIA
A757 BELLUNO	BELLUNO	BL VENETO
B963 CASERTA	CASERTA	CE CAMPANIA
C125 CASTELLABATE	SALERNO	SA CAMPANIA
C714 CINTO CAOMAGGIORE	VENEZIA	VE VENETO
E487 LAURO	AVELLINO	AV CAMPANIA
F051 MATELICA	MACERATA	MC MARCHE
F107 MELILLI	SIRACUSA	SR SICILIA
F244 MISANO ADRIATICO	RIMINI	RN EMILIA ROMAGNA
F715 MORCIANO DI ROMAGNA	RIMINI	RN EMILIA ROMAGNA
F724 MORFASSO	PIACENZA	PC EMILIA ROMAGNA
F910 NOCERA TERINESE	CATANZARO	CZ CALABRIA
F994 OCCHIOBELLO	ROVIGO	RO VENETO
G844 PONTE DI LEGNO	BRESCIA	BS LOMBARDIA
G931 POSINA	VICENZA	VI VENETO
G945 POVEGLIANO VERONESE	VERONA	VR VENETO
H294 RIMINI	RIMINI	RN EMILIA ROMAGNA
H353 RIVISONDOLI	L'AQUILA	AQ ABRUZZO
I872 SOVERATO	CATANZARO	CZ CALABRIA
L094 TEMÙ	BRESCIA	BS LOMBARDIA
L885 VIGNOLA	MODENA	MO EMILIA ROMAGNA

Distinti saluti.

Per ASSOSNAI
Studio Bondavalli