



Informativa per la clientela

IMU - Riepilogo della disciplina e dei chiarimenti ufficiali

INDICE

1	Premessa.....	3
2	Rapporti tra l'IMU e le imposte dirette	3
2.1	Indeducibilità	3
2.2	Valenza sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali.....	3
3	Presupposto dell'imposta	3
3.1	Abitazione principale e relative pertinenze	4
3.2	Fabbricati rurali.....	4
4	Soggetti passivi	4
4.1	Contitolarità del diritto reale	4
4.2	Immobili pervenuti in eredità	5
4.3	Immobili delle cooperative edilizie.....	5
4.3.1	Cooperative edilizie a proprietà divisa	5
4.3.2	Cooperative edilizie a proprietà indivisa.....	5
4.4	Immobili di edilizia residenziale pubblica.....	5
5	Esenzioni	5
6	Determinazione della base imponibile	6
6.1	Fabbricati dotati di rendita catastale.....	7
6.2	Fabbricati a destinazione speciale non iscritti in Catasto e distintamente contabilizzati.....	8
6.3	Terreni agricoli	8
6.4	Riduzioni della base imponibile	9
7	Aliquote d'imposta.....	9
7.1	Aliquota "ordinaria"	9
7.2	Aliquota ridotta per i fabbricati rurali ad uso strumentale.....	10
8	Aliquota ridotta e detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze	10
8.1	Nuova nozione di abitazione principale	10
8.1.1	Anziani e disabili ricoverati	11
8.1.2	Cittadini italiani residenti all'estero	11
8.1.3	Immobili concessi in comodato gratuito a parenti	11
8.2	Aliquota ridotta	11
8.3	Detrazione dall'imposta lorda	11



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

8.3.1	Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta.....	11
8.3.2	Maggiorazione parametrata al numero di figli conviventi	11
8.4	<i>Pertinenze dell'abitazione principale</i>	12
8.5	<i>Ex casa coniugale assegnata all'ex coniuge</i>	12
8.6	<i>Alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e di edilizia residenziale pubblica</i>	13
9	Variazioni delle aliquote e delle detrazioni	13
9.1	<i>Deliberazioni da parte dei Comuni</i>	13
9.2	<i>Intervento da parte dello Stato</i>	13
10	Liquidazione e versamento dell'IMU.....	13
10.1	<i>Disciplina a regime per il versamento dell'imposta</i>	13
10.2	<i>Versamento dell'imposta per l'anno 2012</i>	14
10.2.1	Versamento per gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze e dai fabbricati rurali	14
10.2.2	Versamento per l'abitazione principale e le relative pertinenze	14
10.2.3	Versamento per i fabbricati rurali	15
10.3	<i>Modalità di versamento dell'imposta</i>	15
10.3.1	Versamento mediante il modello F24	15
10.3.2	Quota dell'imposta destinata allo Stato.....	16
11	Presentazione della dichiarazione	17
11.1	<i>Efficacia per gli anni successivi</i>	17
11.2	<i>Modello di dichiarazione e obblighi dichiarativi</i>	17
11.3	<i>Dichiarazioni presentate ai fini ICI</i>	18



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

1 PREMESSA

L'Imposta municipale propria (IMU) è stata istituita dagli artt. 8 e 9 del DLgs. 14.3.2011 n. 23.

Nonostante la sua decorrenza fosse originariamente prevista per l'anno 2014, l'art. 13 del DL 6.12.2011 n. 201, convertito nella L. 22.12.2011 n. 214, ne ha anticipato l'introduzione:

- a decorrere dal 2012;
- in "via sperimentale".

Applicazione "residuale" della disciplina ICI

Molte disposizioni del DLgs. 30.12.92 n. 504, in materia di ICI, rilevano comunque anche in relazione all'IMU.

Chiarimenti ufficiali

La disciplina dell'IMU è stata oggetto dei primi chiarimenti ufficiali da parte della circ. Ministero dell'Economia e delle Finanze 18.5.2012 n. 3/DF.

2 RAPPORTI TRA L'IMU E LE IMPOSTE DIRETTE

2.1 INEDUCIBILITÀ

L'IMU è ineducibile:

- dalle imposte sui redditi (IRPEF e IRES);
- dall'IRAP.

2.2 VALENZA SOSTITUTIVA DELL'IRPEF E RELATIVE ADDIZIONALI

L'IMU sostituisce:

- l'ICI;
- nonché, in relazione alla **componente immobiliare**, l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali, dovute sui redditi fondiari relativi a beni **immobili non locati o non affittati** (quindi sia fabbricati che terreni).

È stato chiarito che l'esclusione da IRPEF e relative addizionali riguarda anche gli immobili:

- concessi in comodato d'uso gratuito;
- utilizzati ad uso promiscuo dal professionista.

L'IRPEF e le relative addizionali rimangono invece applicabili, ove dovute, in relazione:

- al reddito agrario dei terreni (l'IMU, pertanto, sostituisce solo l'IRPEF e le relative addizionali dovute sul reddito dominicale);
- agli immobili che beneficiano dell'esenzione ai fini dell'IMU.

3 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Presupposto dell'IMU è il possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Ai fini dell'individuazione degli immobili oggetto del tributo occorre far riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 del DLgs. 504/92.

A rilevare è quindi il possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- sono assoggettati alla nuova imposta tutti i suddetti immobili, a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale;
- sono compresi, quindi, anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

3.1 ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Ai fini dell'IMU tornano ad assumere rilevanza anche l'abitazione principale e le relative pertinenze, ma si applica un regime agevolato.

3.2 FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali (sia ad uso abitativo che strumentali all'esercizio dell'attività agricola) sono direttamente soggetti all'IMU, in modo autonomo rispetto ai terreni agricoli facenti parte del fondo rustico.

4 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il **proprietario** dell'immobile;
- il titolare del **diritto reale** di godimento su una cosa altrui:
 - usufrutto;
 - uso;
 - abitazione;
 - enfiteusi;
 - superficie.

Sono altresì soggetti passivi dell'IMU:

- il **locatario** (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*;
- il **concessionario** di aree demaniali in regime di concessione;
- il **coniuge assegnatario** della *ex* casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà; l'assegnazione della casa all'*ex* coniuge, infatti, si intende comunque effettuata a titolo di diritto di abitazione, con la conseguenza che l'*ex* coniuge assegnatario è tenuto a versare l'IMU in via esclusiva.

4.1 CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà o coudofrutto dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

Lo stesso principio opera quando, su quote distinte del medesimo immobile, gravano diversi diritti reali (es. usufrutto del soggetto A sul 50% dell'immobile; piena proprietà del soggetto B sull'altro 50%).



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

4.2 IMMOBILI PERVENUTI IN EREDITÀ

In caso di morte, gli eredi succedono al defunto nella titolarità dei diritti di quest'ultimo e, di conseguenza, nella soggettività passiva ai fini IMU.

Pertanto, essi devono provvedere al pagamento dell'imposta:

- per conto del defunto, fino alla data del decesso;
- per conto proprio, per il periodo successivo, sulla base delle quote a loro riconosciute in caso di successione legittima, o indicate nel testamento in caso di successione testamentaria.

4.3 IMMOBILI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE

L'individuazione della soggettività passiva, rispetto agli immobili delle cooperative edilizie, richiede una previa distinzione tra:

- cooperative edilizie a proprietà divisa;
- cooperative edilizie a proprietà indivisa.

4.3.1 Cooperative edilizie a proprietà divisa

In caso di cooperative edilizie a proprietà divisa, secondo l'interpretazione prevalente, soggetto passivo dell'IMU è:

- la cooperativa, fino alla data di assegnazione dell'unità immobiliare al socio;
- il socio, a partire dalla data di assegnazione dell'unità immobiliare (anche in via provvisoria, con il verbale di consegna), in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

4.3.2 Cooperative edilizie a proprietà indivisa

In caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, invece, soggetto passivo è sempre la cooperativa, in quanto i soci non sono proprietari delle unità immobiliari loro assegnate, né vantano su di esse diritti reali di godimento.

4.4 IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (es. IACP, ATER) concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto non è soggetto passivo dell'IMU, non essendo titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile, bensì esclusivamente:

- di un diritto **personale** di godimento;
- ovvero di un diritto di credito nei confronti del locatore.

5 ESENZIONI

Talune tipologie di immobili, in ragione delle loro caratteristiche oggettive, sono esentate dal pagamento dell'IMU.

L'art. 9 co. 8 del DLgs. 23/2011 conferma anche ai fini dell'IMU gran parte delle esenzioni già previste, ai fini dell'ICI, dall'art. 7 co. 1 del DLgs. 504/92.

In particolare, sono esenti dall'IMU:

- 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, e 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;



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

- i fabbricati destinati ad usi culturali *ex art. 5-bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27.12.77 n. 984;
- gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto; in caso di utilizzo "promiscuo", l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

Sono esenti dall'IMU, inoltre:

- i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco predisposto dall'ISTAT; ai fini dell'esenzione, è stato chiarito che è sufficiente che il fabbricato rurale sia ubicato nel territorio del Comune ricompreso in tale elenco, indipendentemente dalla circostanza che il Comune sia parzialmente montano;
- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, di valore complessivo non superiore a 6.000,00 euro;
- i fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal terremoto in Abruzzo del 6.4.2009, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei medesimi.

6 DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Come per l'ICI, anche ai fini dell'IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata e, quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Analogamente all'ICI, i criteri per la determinazione della base imponibile differiscono con riferimento, rispettivamente, ai seguenti casi:

- fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale;
- fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita catastale;
- fabbricati non iscritti in Catasto e non dotati di rendita catastale che risultino classificabili nel gruppo D (fabbricati a destinazione speciale), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- fabbricati in corso di costruzione o di ristrutturazione;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

**ALFREDO CARDI**

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Di seguito si segnalano le novità previste ai fini IMU, rispetto all'ICI.

6.1 FABBRICATI DOTATI DI RENDITA CATASTALE

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile dell'IMU si determina:

- rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Dal 2012, ai fini dell'IMU, si applicano i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- **160**, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria 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;
- **60**, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5; tale moltiplicatore sarà innalzato a 65 dall'1.1.2013;
- **80**, per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- **55**, per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Tabella riepilogativa

Nella seguente tabella si riepilogano le modalità di determinazione della base imponibile IMU dei fabbricati iscritti in Catasto (RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento).

TIPOLOGIE FABBRICATI	DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10) Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2) Autorimesse e posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 168$
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	$140 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 147$
Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 57,75$
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 84$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5) Per il 2012	$60 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 63$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5) Dall'1.1.2013	$65 \times RC \times 105 / 100 = RC \times 68,25$

**ALFREDO CARDI**

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

6.2 FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Per i fabbricati non iscritti in Catasto e non dotati di rendita catastale che risultino classificabili nel gruppo D (fabbricati a destinazione speciale), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata:

- applicando al valore contabile gli appositi coefficienti approvati con il DM 5.4.2012;
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

6.3 TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli, la base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore di:

- **110**, per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, anche se non coltivati;
- **135**, per i terreni agricoli (anche se non coltivati) posseduti da soggetti diversi da quelli sopra indicati.

Aree fabbricabili

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Tabella riepilogativa

Nella seguente tabella si riepilogano le modalità di determinazione della base imponibile IMU dei terreni iscritti in Catasto (RD = reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento).

TIPOLOGIE TERRENI	DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE
Posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli principali (IAP) iscritti alla previdenza agricola	$110 \times RD \times 125 / 100 = RD \times 137,50$
Posseduti da altri soggetti	$135 \times RD \times 125 / 100 = RD \times 168,75$

Riduzioni

È prevista la **riduzione dell'imposta** per i terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola;
- per la parte di valore complessivo che eccede **6.000,00 euro** (fascia di esenzione), secondo le seguenti modalità:
 - del 70%, per l'imposta gravante sulla quota del valore complessivo dei terreni superiore a 6.000,00 euro ma non a 15.500,00 euro;
 - del 50%, per l'imposta gravante sulla quota del valore complessivo dei terreni superiore a 15.500,00 euro ma non a 25.500,00 euro;
 - del 25%, per l'imposta gravante sulla quota del valore complessivo dei terreni superiore ai 25.500,00 euro ma non a 32.000,00 euro.



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Al riguardo, è stato chiarito che:

- in caso di terreni posseduti in più Comuni, le suddette riduzioni devono essere calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari Comuni;
- le suddette agevolazioni non sono applicabili qualora il terreno venga concesso in affitto.

6.4 RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

È prevista la **riduzione del 50%** della base imponibile IMU per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni.

7 ALIQUOTE D'IMPOSTA

7.1 ALIQUOTA "ORDINARIA"

L'aliquota IMU di base ("ordinaria") è pari allo **0,76%**.

I Comuni possono innalzare o ridurre l'aliquota di base fino a 0,3 punti percentuali, quindi entro:

- un **minimo** dello **0,46%**;
- un **massimo** dell'**1,06%**.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- i limiti minimi e massimi delle aliquote, stabiliti dalla legge, costituiscono "vincoli invalicabili" da parte del Comune;
- entro i suddetti limiti, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, il Comune può differenziare le aliquote sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia con riferimento alle singole categorie catastali.

Potere dei Comuni di ridurre l'aliquota ordinaria

Per talune tipologie di immobili, i Comuni hanno il potere di stabilire aliquote ridotte rispetto a quella di base.

Nello specifico, è possibile ridurre l'aliquota IMU di base **fino allo 0,4%** in relazione ad una o più delle seguenti tipologie immobiliari:

- immobili non produttivi di reddito fondiario a norma dell'art. 43 del TUIR; si tratta:
 - degli immobili (in prevalenza fabbricati) utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale);
 - degli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, siano essi immobili strumentali, merce o patrimoniali;
- immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
- immobili locati o affittati.

I Comuni possono, inoltre, ridurre l'aliquota di base, pari allo 0,76%, **fino** ad un livello minimo pari alla sua metà (**0,38%**) per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.

Tale riduzione dell'aliquota di base:

- non può superare i tre anni dall'ultimazione dei lavori;
- compete fino a che i fabbricati, pur restando invenduti, siano destinati alla vendita e non vengano locati.



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

7.2 ALIQUOTA RIDOTTA PER I FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola è prevista l'applicazione di un'aliquota ridotta dello **0,2%**.

I Comuni possono ridurre ulteriormente tale aliquota **fino** allo **0,1%**.

8 ALIQUOTA RIDOTTA E DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE

In relazione all'abitazione principale e alle relative pertinenze, è prevista l'applicazione di:

- un'aliquota IMU ridotta;
- una detrazione dall'imposta lorda.

8.1 NUOVA NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per fruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze (aliquota ridotta e detrazione), il possessore dell'immobile deve **dimorarvi e risiedervi anagraficamente assieme al proprio nucleo familiare**.

Quindi, per fruire delle suddette agevolazioni il nucleo familiare deve contemporaneamente dimorare ed avere la residenza anagrafica in uno stesso immobile; in caso contrario (se il nucleo familiare non dimora o non ha la residenza presso lo stesso immobile, ma in due distinti immobili sul territorio dello stesso Comune), l'intero nucleo familiare beneficia dell'aliquota ridotta e della detrazione per un solo immobile.

Alla luce delle precisazioni contenute nella circ. 3/2012/DF, deve ritenersi, pertanto, che:

- nel caso in cui un **coniuge** dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'immobile A e l'altro coniuge dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'immobile B e gli immobili siano siti in Comuni diversi, ciascun coniuge può fruire del regime agevolato previsto per l'abitazione principale con riferimento all'immobile posseduto, sede della propria dimora abituale e della propria residenza anagrafica; in pratica, sia l'immobile A che l'immobile B configurano in tal caso un'abitazione principale;
- il **figlio** non fiscalmente a carico, che vive da solo, dimorando abitualmente e risiedendo anagraficamente in un'altra abitazione, dovrebbe costituire un autonomo nucleo familiare, e quindi, se possessore dell'immobile in cui dimora e risiede, ancorché sito nello stesso Comune in cui dimora e risiede la sua famiglia d'origine, dovrebbe poter autonomamente beneficiare del regime agevolato IMU per l'abitazione principale.

Unicità dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale

In relazione all'abitazione principale e relative pertinenze, l'immobile deve essere costituito da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto.

Nel caso in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente in un'abitazione composta da **due unità immobiliari distintamente accatastate** ma unitariamente utilizzate (es. due appartamenti contigui), ai fini dell'IMU può quindi essere trattata quale abitazione principale (aliquota ridotta, detrazione) una sola delle predette unità immobiliari, mentre le altre vengono trattate alla stregua di abitazioni diverse da quella principale. Secondo quanto chiarito dalla circ. 3/2012/DF, l'unica via per estendere anche a queste ultime il regime di favore proprio dell'abitazione principale è la **fusione catastale** delle unità immobiliari interessate, mediante:

- iscrizione unitaria in Catasto dell'unità immobiliare risultante;



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

- attribuzione ad essa di un'unica rendita.

8.1.1 Anziani e disabili ricoverati

I Comuni possono assimilare all'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.

8.1.2 Cittadini italiani residenti all'estero

I Comuni possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non sia locata.

8.1.3 Immobili concessi in comodato gratuito a parenti

In relazione all'IMU **non è più possibile** assimilare all'abitazione principale l'immobile dato in comodato (uso) gratuito a parenti, stabilendo il relativo grado di parentela (es. figli).

8.2 ALIQUOTA RIDOTTA

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo **0,4%**.

I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un **minimo** dello **0,2%**;
- un **massimo** dello **0,6%**.

8.3 DETRAZIONE DALL'IMPOSTA LORDA

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze si **detraggono**, fino a concorrenza del suo ammontare, **200,00 euro**.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Pertanto, i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

8.3.1 Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta. Pertanto, elevando l'importo della detrazione prevista per l'abitazione principale, i Comuni possono azzerare quanto dovuto a titolo di IMU.

È previsto, inoltre, che i Comuni che deliberino di elevare l'importo della detrazione non possono stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

8.3.2 Maggiorazione parametrata al numero di figli conviventi



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Per gli anni **2012** e **2013**, la suddetta detrazione di 200,00 euro è maggiorata di un importo pari a **50,00 euro** per ciascun figlio del soggetto passivo che rispetti le seguenti condizioni:

- abbia un'età non superiore ai 26 anni;
- dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

Al riguardo, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- non è necessario che il figlio sia fiscalmente a carico;
- la maggiorazione in esame deve essere parametrata in relazione al periodo in cui sussistono i requisiti e sulla base dei figli di ciascun soggetto passivo che utilizza l'immobile come abitazione principale;
- in caso di anziani e disabili ricoverati, nonché di cittadini italiani residenti all'estero, qualora l'immobile venga assimilato all'abitazione principale, la maggiorazione si applica solo nel caso in cui i figli di età non superiore a 26 anni dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente in esso;
- i Comuni non possono variare la maggiorazione in esame.

È comunque stabilito che l'importo complessivo della maggiorazione, considerato al netto della detrazione di base (200,00 euro), non possa superare un ammontare massimo di 400,00 euro (corrispondenti quindi ad un massimo di 8 figli).

8.4 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al **massimo tre** che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- **C/2** (cantine, soffitte, locali di deposito);
- **C/6** (autorimesse e posti auto);
- **C/7** (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non beneficiano di alcuna detrazione.

8.5 EX CASA CONIUGALE ASSEGNATA ALL'EX CONIUGE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze, concernenti l'aliquota ridotta, la detrazione e la maggiorazione per i figli conviventi di età non superiore a 26 anni, spettano anche in relazione all'ex casa coniugale assegnata all'ex coniuge, con riferimento all'IMU dovuta dallo stesso in quanto titolare esclusivo del diritto di abitazione.



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

8.6 ALLOGGI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In relazione alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e agli alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dagli appositi Enti (IACP, ATER, ecc.):

- si applica la detrazione prevista per le abitazioni principali;
- non si applica, invece, né l'aliquota ridotta per l'abitazione principale, né la maggiorazione della detrazione prevista per i figli conviventi, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche.

Resta ferma, però, la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota IMU "ordinaria" fino allo 0,4%, in relazione agli immobili posseduti da soggetti passivi IRES, tra i quali rientrano quelli in esame.

9 VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI

9.1 DELIBERAZIONI DA PARTE DEI COMUNI

Entro il **30.9.2012**, i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione ai fini dell'IMU, anche sulla base del gettito derivante dai versamenti in acconto.

9.2 INTERVENTO DA PARTE DELLO STATO

Entro il **10.12.2012**, sulla base del gettito della prima rata dell'IMU, nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, con uno o più DPCM potranno essere modificate le aliquote, le relative variazioni e le detrazioni stabilite dalla legge, al fine di assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

10 LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

10.1 DISCIPLINA A REGIME PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

A regime, l'IMU dovuta al Comune per il relativo anno di imposizione deve essere versata, a scelta del contribuente:

- in **due rate** di pari importo, in scadenza, rispettivamente:
 - la prima, il 16 giugno dell'anno di imposizione;
 - la seconda, il 16 dicembre dello stesso anno;
- in **un'unica** soluzione, entro il 16 giugno dell'anno di imposizione.



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

10.2 VERSAMENTO DELL'IMPOSTA PER L'ANNO 2012

Per il 2012, primo anno di applicazione dell'IMU, sono state previste particolari disposizioni relative alle modalità e ai termini di versamento, in considerazione del fatto che entro la scadenza del 18.6.2012 (poiché il giorno 16 cade di sabato) per il versamento della prima rata, i Comuni potrebbero non aver ancora deliberato le relative aliquote e detrazioni.

10.2.1 Versamento per gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze e dai fabbricati rurali

Per l'anno 2012, in relazione agli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze, nonché dai fabbricati rurali, il versamento dell'acconto IMU deve essere effettuato:

- in misura pari al **50%** dell'importo ottenuto applicando l'**aliquota di base** dello 0,76%;
- entro il **18.6.2012** (il giorno 16 cade di sabato).

La seconda rata andrà versata:

- a **saldo** dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate dai singoli Comuni, se diverse da quella di legge;
- entro il **17.12.2012** (il giorno 16 cade di domenica).

Tali modalità di pagamento si applicano anche in relazione:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dagli appositi Enti (IACP, ATER, ecc.).

10.2.2 Versamento per l'abitazione principale e le relative pertinenze

Per l'anno 2012, l'IMU dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze può essere versata adottando due modalità alternative, a scelta del contribuente. Può essere pagata, infatti:

- in due rate;
- oppure in tre rate.

Pagamento in due rate

Nel caso si scelga di versare l'IMU in due rate:

- la prima rata, che scade il **18.6.2012** (il giorno 16 cade di sabato), è pari al **50%** dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base (0,4%) e le detrazioni di legge (200,00 euro, più 50,00 euro per ogni figlio convivente di età inferiore ai 26 anni);
- la seconda rata, che scade il **17.12.2012** (il giorno 16 cade di domenica), è versata a **saldo** dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune, se diverse da quelle di legge.

Pagamento in tre rate

Nel caso si scelga di versare l'IMU in tre rate, invece:

- la prima rata, che scade il **18.6.2012** (il giorno 16 cade di sabato), è pari a **1/3** dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e le detrazioni di legge;
- la seconda rata, che scade il **17.9.2012** (il giorno 16 cade di domenica), è pari a **1/3** dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e le detrazioni di legge;



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

- la terza rata, che scade il **17.12.2012** (il giorno 16 cade di domenica), è versata a **saldo** dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulle rate precedenti, tenendo conto dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune, se diverse da quelle di legge.

Agevolazioni deliberate dal Comune

Secondo quanto chiarito dalla circ. 3/2012/DF, nell'ambito dei versamenti in acconto, il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale eventualmente già deliberate dal Comune, più favorevoli rispetto a quelle di legge, in particolare qualora il Comune abbia disposto l'aumento dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

10.2.3 Versamento per i fabbricati rurali

Sono previste specifiche modalità di versamento dell'IMU dovuta per l'anno 2012 anche relativamente ai fabbricati rurali.

Il versamento, infatti, varia a seconda che si tratti:

- di fabbricati rurali strumentali già dichiarati al Catasto Fabbricati;
- oppure di fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni, ma che devono essere dichiarati al Catasto Fabbricati entro il 30.11.2012.

Fabbricati rurali strumentali iscritti nel Catasto Fabbricati

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale, già dichiarati al Catasto Fabbricati, il versamento dell'IMU per l'anno 2012 deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- entro il **18.6.2012**, deve essere versata la prima rata dell'IMU pari al **30%** dell'imposta calcolata con l'aliquota di base prevista per tali fabbricati (0,2%);
- entro il **17.12.2012**, deve essere versata la seconda rata, a **saldo** dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto dell'aliquota deliberata dal Comune, se diversa da quella di legge.

Fabbricati rurali iscritti nel Catasto Terreni

Per i fabbricati rurali, sia strumentali che abitativi, iscritti nel Catasto Terreni, che devono essere iscritti entro il 30.11.2012 al Catasto Edilizio Urbano ai sensi dell'art. 13 co. 14-ter del DL 201/2011, invece, è prevista la possibilità di effettuare il versamento dell'IMU:

- in un'unica soluzione;
- entro il **17.12.2012**.

10.3 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

I versamenti dell'IMU devono essere effettuati mediante il **modello F24**, anche con il nuovo modello "semplificato" utilizzabile dall'1.6.2012.

In aggiunta al modello F24, **dall'1.12.2012** sarà possibile provvedere al versamento anche mediante **bollettino postale** (che sarà quindi utilizzabile solo a partire dal versamento del saldo dovuto per il 2012).

10.3.1 Versamento mediante il modello F24

Il versamento dell'IMU effettuato mediante il modello F24 permette di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti fiscali o contributivi disponibili, nei limiti delle vigenti disposizioni.

**ALFREDO CARDI**

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Codici tributo

Per il versamento dell'IMU mediante il modello F24, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i seguenti codici tributo.

CODICE TRIBUTO	DESCRIZIONE
3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - COMUNE
3913	IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE
3915	IMU - imposta municipale propria per i terreni - STATO
3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE
3917	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO
3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE
3919	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO
3923	IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE
3924	IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE

10.3.2 Quota dell'imposta destinata allo Stato

Come evidenziato dai suddetti codici tributo, in sede di versamento dell'IMU occorre distinguere la quota dell'imposta destinata ai Comuni da quella destinata allo Stato.

Allo Stato è infatti riservata una quota pari al **50%** dell'IMU calcolata applicando alla base imponibile degli immobili l'aliquota "ordinaria" dello **0,76%**.

In relazione agli immobili per i quali sussiste la riserva di gettito a favore dello Stato, pertanto, i contribuenti dovranno effettuare un duplice calcolo e un distinto versamento per le quote di rispettiva spettanza del Comune e dello Stato.

Immobili la cui IMU spetta interamente ai Comuni

Nessuna quota dell'IMU spetta invece allo Stato per:

- le abitazioni principali e le relative pertinenze;
- l'ex casa coniugale assegnata all'ex coniuge e costituente per lo stesso abitazione principale;
- gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali dai soci assegnatari;
- gli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati dagli appositi enti (IACP, ATER, ecc.);
- le unità immobiliari che i Comuni, in sede regolamentare, possono assimilare all'abitazione principale, quindi potenzialmente:
 - le abitazioni, purché non locate, possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che abbiano trasferito la propria residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente;
 - le abitazioni, purché non locate, possedute in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, da cittadini italiani residenti all'estero;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale;
- gli immobili posseduti dai Comuni nel proprio territorio.



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Per tali tipologie di immobili, pertanto, il gettito IMU è destinato integralmente ai Comuni e nel modello F24 non devono quindi essere indicate somme destinate allo Stato.

Interessi e sanzioni

Gli interessi e le sanzioni da versare in seguito all'accertamento, invece, spettano interamente al Comune (come si evince dai suddetti codici tributo).

11 PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

I soggetti passivi sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU **entro 90 giorni** dalla data in cui, a seconda dei casi:

- ha avuto inizio o è cessato il possesso dell'immobile;
- ovvero si sono verificate variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per gli immobili per i quali l'**obbligo** dichiarativo è sorto **dall'1.1.2012**, la dichiarazione deve essere presentata entro **l'1.10.2012** (in quanto il 30.9.2012 cade di domenica). Pertanto, ad esempio, entro l'1.10.2012 devono essere presentate le dichiarazioni IMU in caso di:

- compravendita di un immobile avvenuta il 10.3.2012;
- stipulazione di un contratto di *leasing* immobiliare in data 1.6.2012.

Quello di **90 giorni**, quindi, rappresenta il termine ordinario “**a regime**”, applicabile per la dichiarazione delle variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta che si verificheranno successivamente al 30.9.2012.

Tuttavia, secondo la circ. 3/2012/DF, il termine di 90 giorni si applica anche per la presentazione della dichiarazione relativa a variazioni rilevanti, ai fini della determinazione dell'IMU, che si siano verificate **meno di 90 giorni prima del 30.9.2012**, in quanto occorre, in ogni caso, garantire al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione. Pertanto, ad esempio, in caso di:

- compravendita di un immobile in data 31.7.2012, le dichiarazioni IMU devono essere presentate entro il 29.10.2012;
- stipulazione di un contratto di *leasing* immobiliare in data 1.9.2012, le dichiarazioni IMU devono essere presentate entro il 30.11.2012.

Accatastamento dei fabbricati rurali

La circ. 3/2012/DF ha inoltre chiarito che per i fabbricati rurali ancora censiti al Catasto Terreni, i quali devono essere iscritti al Catasto Fabbricati entro il 30.11.2012, la dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dal predetto termine, quindi entro il **28.2.2013**.

11.1 EFFICACIA PER GLI ANNI SUCCESSIVI

La dichiarazione IMU ha effetto anche per gli anni successivi a quello di presentazione, sempre che non si verifichino variazioni dei dati e degli elementi dichiarati che comportino un diverso ammontare dell'IMU dovuta.

11.2 MODELLO DI DICHIARAZIONE E OBBLIGHI DICHIARATIVI

Con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita l'ANCI:

- verrà approvato il modello di dichiarazione ai fini IMU;
- verranno disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

11.3 DICHIARAZIONI PRESENTATE AI FINI ICI

Rimangono valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.