

Imposta Municipale Propria (I.M.U.)

1. Che cos'è l'IMU?
2. Che cosa sostituisce l'IMU?
3. Su che cosa si paga l'IMU?
4. Anche i fabbricati rurali ed i terreni agricoli pagano l'IMU?
5. Che cosa si intende per abitazione principale e pertinenze nell'IMU?
6. È ancora possibile assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti?
7. Chi deve pagare l'IMU?
8. Qual è la base imponibile dell'IMU?
9. Esistono ancora le agevolazioni per i fabbricati di interesse storico o artistico?
10. Esiste ancora l'imposta ridotta per fabbricato inagibile o inabitabile?
11. Quali sono le aliquote dell'IMU?
12. Quali sono le agevolazioni e le esenzioni previste per l'IMU?
13. Quando e come viene versata l'IMU?
14. Quando e come verrà versata l'IMU in sede di acconto 2012?
15. A chi viene versata l'IMU?
16. Quali sono i codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24?

Che cos'è l'IMU?

I.M.U. è l'acronimo di Imposta Municipale Unica. L'idea di creare un'unica imposta che raccogliesse tutti i tipi di tributi comunali, per la verità, risale a qualche anno fa. Dopo qualche mese di studio però, ci si accorse che non era tecnicamente possibile creare un super-tributo del genere, per cui l'idea fu presto abbandonata. Ma l'acronimo I.M.U. ormai è rimasto nell'uso comune di tutti.

La nuova imposta invece si chiama Imposta Municipale Propria. È stata istituita con il Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (il cosiddetto "Decreto sul Federalismo fiscale"), che ne prevedeva l'introduzione a decorrere dal 2014.

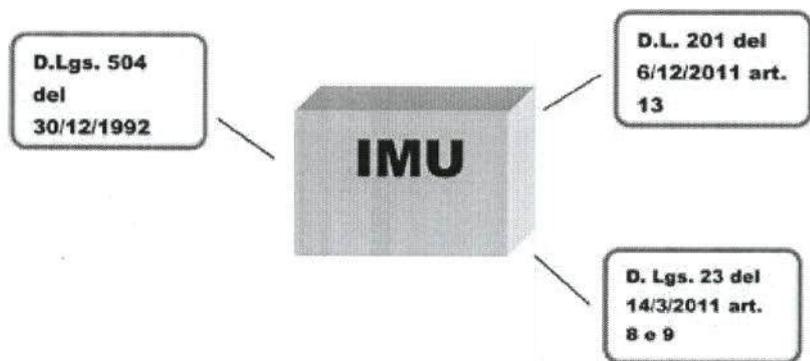
Il Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 ne ha invece anticipato l'applicazione al 2012.

L'IMU quindi esiste a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Le principali norme che regolano il nuovo tributo sono contenute nel Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (articoli 8 e 9), nel Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (articolo 13), e ancora nel Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 (che un tempo regolamentava l'ICI).

Altre novità e modifiche sono state introdotte con il D.L. 16 del 2 marzo 2012 convertito dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44.

È importante capire che l'IMU **non è** una nuova versione dell'ICI. L'IMU è un nuovo tributo. Per alcuni aspetti somiglia all'ICI, per altri no. Comunque è un tributo che sta muovendo ora i suoi primi passi. Dovremo seguire attentamente la sua evoluzione normativa, soprattutto in questi primi tempi, per capire esattamente quale sarà il suo funzionamento, quali saranno gli adempimenti dei contribuenti e delle amministrazioni che dovranno applicarlo.

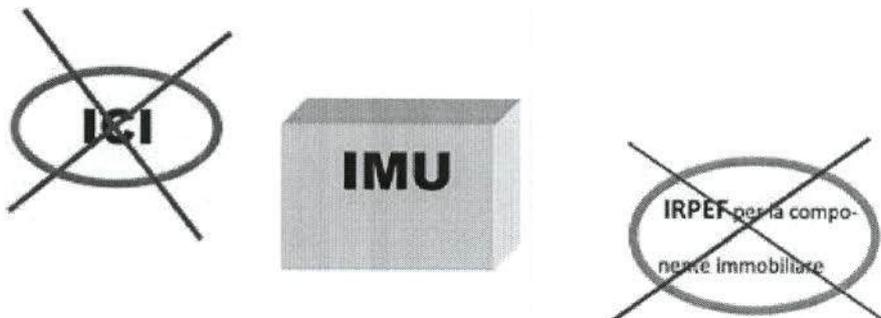


Che cosa sostituisce l'IMU?

L'IMU sostituisce l'ICI.

La nuova imposta è già in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Non è però esatto dire che l'ICI non esiste più. I cittadini potrebbero ancora aver bisogno di pagare l'ICI nel caso non avessero provveduto alle scadenze del 16 giugno 2011 e 16 dicembre 2011, utilizzando la procedura del cosiddetto "ravvedimento operoso". Possiamo insomma avere ancora bisogno dell'ICI per qualche anno; per avere un'idea di tutto ciò che ancora possiamo fare con l'ICI si rimanda quindi alle pagine ICI. La nuova imposta, oltre all'ICI, sostituisce anche l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF) e le relative addizionali, **solo** per la componente immobiliare dovuta ai redditi fondiari relativi a beni non locati.



Su che cosa si paga l'IMU?

Il presupposto d'imposta dell'IMU, così come accadeva per l'ICI è **il possesso di immobili**, e quindi di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli. L'IMU si paga anche sull'abitazione principale. Per la definizione delle fattispecie imponibili, la legge rinvia alla disciplina dettata in materia di ICI dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992. Quando andremo a calcolare l'IMU da versare sarà importante aver chiaro il "tipo" di fabbricato per il quale andiamo ad eseguire il calcolo. Ogni fabbricato fa parte infatti di una determinata categoria catastale che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso del fabbricato stesso. Ecco la tabella delle categorie catastali.

A/1	Abitazione signorile
A/2	Abitazione civile
A/3	Abitazione economica
A/4	Abitazione popolare
A/5	Abitazione ultrapopolare
A/6	Abitazione rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi
B/1	Collegi, convitti educandati ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	Case di cura e ospedali
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)

C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C/7	Tettoie chiuse o aperte
D/1	Opifici
D/2	Alberghi, pensioni e residence
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi)
D/4	Case di cura e ospedali con fine di lucro
D/5	Istituti di credito, cambio e assicurazione
D/6	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole
D/11	Scuole e laboratori scientifici privati
D/12	Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari

Anche i fabbricati rurali ed i terreni agricoli pagano l'IMU?

L'IMU colpisce anche i fabbricati rurali, a differenza di quanto accadeva per l'ICI. Ma è importante distinguere tra i fabbricati rurali "abitativi" e quelli "strumentali" all'attività agricola. I primi sono soggetti all'imposta come qualsiasi altro fabbricato e con le stesse aliquote (ridotta se si tratta di abitazione principale, ordinaria negli altri casi). In teoria anche i fabbricati rurali strumentali dovrebbero essere soggetti ad imposta ma nel nostro Comune non lo saranno, infatti il D.L. 16/2012 stabilisce che *"Sono esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale [...] ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'ISTAT"*. In questo elenco il Comune di Pescia è classificato tra i comuni "Parzialmente Montani", per cui i fabbricati rurali ad uso strumentale siti nel territorio comunale di Pescia non dovranno versare l'imposta.

E' importante comunque ricordare che i fabbricati "rurali" che ancora si trovassero registrati al Catasto Terreni privi di rendita, devono essere regolarizzati iscrivendoli al Catasto Fabbricati con procedura Doc-Fa **entro il 30 novembre 2012**.

I terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), nel Comune di Pescia non sono soggetti all'imposta.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il reddito dominicale è prima rivalutato del 25% e poi, moltiplicato per 135

Che cosa si intende per abitazione principale e pertinenze nell'IMU?

L'IMU si paga anche sull'abitazione principale. L'abitazione principale era stata esentata dall'ICI nel 2008. Dal 2012, con l'IMU, l'abitazione principale torna ad essere oggetto d'imposta. Per questo è importante capire cosa si intende per abitazione principale.

Non dobbiamo confondere l'abitazione principale con la "prima casa". Infatti si può acquistare un immobile come "prima casa", usufruendo di alcune agevolazioni fiscali (sull'importo dell'imposta di registro o sull'IVA), senza che questa sia destinata ad abitazione propria, ad esempio destinandola all'affitto.

Per quanto riguarda l'IMU, il legislatore dà una definizione molto precisa di cosa si deve intendere per "abitazione principale". Eccola:

- "Per abitazione principale, si intende l'immobile **iscritto o iscrivibile** nel catasto edilizio urbano...". Significa che l'IMU è dovuta a prescindere dall'accatastamento. Ciò che rileva è che l'unità immobiliare sia accatastabile, quindi ultimata ed abitabile.
- "...iscritto o iscrivibile come unica unità immobiliare..." Significa che qualora vi siano più immobili accatastati o accatastabili separatamente, soltanto uno potrà essere considerato abitazione principale. Ad esempio, se l'appartamento in cui abitiamo è formato da due unità immobiliari (contigue oppure su due piani comunicanti con una scala), registrate al catasto separatamente, soltanto una di queste unità immobiliari potrà essere considerata abitazione principale ai fini dell'IMU.
- "...nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente". Per usufruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale è necessario quindi che il possessore vi abbia preso la residenza anagrafica e vi abiti effettivamente. Se il soggetto possiede una casa a Pescia ove risiede ma ad es. per motivi di lavoro, ha il suo domicilio in una casa di proprietà a Firenze, nessuna delle due unità immobiliari potrà essere considerata abitazione principale. Ugualmente se il soggetto risiede in una casa di sua proprietà a Firenze ma per motivi propri abita effettivamente in una casa di sua proprietà a Pescia.

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si estendono anche alle **pertinenze** di questa secondo le seguenti regole:

- Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini, locali di deposito, cantine, soffitte), C/6 (garage, rimesse) e C/7 (tettoie, chiuse o aperte)
- Nella misura massima di **una** unità pertinenziale **per ciascuna delle categorie indicate**.

Sull'abitazione principale l'imposta viene calcolata utilizzando un'**aliquota ridotta** pari allo 0,4% (se il Comune non delibera diversamente).

Inoltre, per l'abitazione principale è prevista una **detrazione** pari a 200 euro e con le seguenti caratteristiche:

- *La detrazione spetta fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta.* Significa che se un soggetto possiede solo l'abitazione principale (con le sue pertinenze), e dal calcolo dell'imposta risulta che dovrebbe versare 150 euro, il soggetto non verserà niente. Ma nemmeno potrà chiedere il rimborso dei 50 euro di detrazione non utilizzati.
- *La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione.* Significa che la detrazione è rapportata al numero dei mesi effettivi per i quali l'abitazione è stata destinata effettivamente all'utilizzo quale abitazione principale.
- *In presenza di più soggetti passivi, la detrazione spetta proporzionalmente alla quota per la quale si verifica la destinazione.* Nel caso l'abitazione principale sia posseduta da marito e moglie con quote diverse di possesso (30% lui e 70% lei), la detrazione spetta comunque ad ambedue in parti uguali (50% per ciascuno) in quanto ciò che conta è la comune destinazione ad abitazione principale.

Infine, per gli anni 2012 e 2013, c'è la possibilità di una **maggiorazione sulla detrazione** pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Questa maggiorazione non potrà comunque superare l'importo di 400 euro (sarà quindi possibile usufruirne per un massimo di otto figli).

Attenzione: la maggiorazione della detrazione per la presenza di figli non ha alcun rapporto con il concetto di **figli a carico**. La maggiorazione spetta comunque anche se il figlio lavora e ha redditi propri. L'importante è che il figlio dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale dei genitori.

È ancora possibile assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti?

Fino al 2011, con l'ICI, era facoltà dei Comuni assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti. Anche il nostro Comune prevedeva questa norma nel suo Regolamento sull'applicazione dell'ICI. Il legislatore, con l'istituzione dell'IMU, ha negato questa possibilità, togliendo ai Comuni la facoltà di regolamentare il caso.

Dal 2012, le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di qualsiasi grado non avranno più alcuna agevolazione. L'IMU verrà calcolata ad aliquota ordinaria e senza possibilità di detrazioni.

Chi deve pagare l'IMU?

I soggetti passivi dell'IMU sono gli stessi dell'ICI. Quindi:

- Il proprietario dell'immobile
- Il titolare del diritto di usufrutto
- Il titolare del diritto d'uso
- Il titolare del diritto d'abitazione
(il caso più frequente è l'ipotesi del coniuge superstite al quale spetta il diritto di abitazione sull'alloggio adibito a dimora coniugale e relative pertinenze. Quindi in questo caso soggetto passivo è esclusivamente il coniuge superstite mentre gli altri eredi rimangono esclusi dalla soggettività passiva).
- Il titolare del diritto di enfiteusi
- Il titolare del diritto di superficie
- Il concessionario di aree demaniali
- Il locatario nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria (leasing).

Altri casi particolari:

- L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non deve pagare l'IMU
- L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione con patto di futura vendita diventerà soggetto passivo e quindi dovrà pagare l'IMU solo al momento della stipula del contratto di compravendita.
- Per quanto riguarda i casi di separazione legale o divorzio, la normativa sull'IMU è molto diversa da quella ICI. Ecco la nuova norma: "Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU [...] 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**". Dunque, nei casi suddetti, l'IMU è dovuta dall'assegnatario dell'abitazione (che naturalmente, se spettanti, potrà usufruire anche della detrazione e della maggiorazione della detrazione per la presenza di figli).

Qual è la base imponibile dell'IMU?

La base imponibile è il valore sul quale viene applicata l'aliquota per la determinazione dell'imposta.

Per tutti i **fabbricati iscritti in catasto** e provvisti di rendita (la grandissima maggioranza dei casi), sarà appunto la rendita a costituire il punto di partenza per il calcolo della base imponibile.

Dunque la base imponibile per questo tipo di fabbricati si ottiene prendendo la rendita risultante al catasto al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta (**sempreché nel corso dell'anno non si siano verificate variazioni catastali**), rivalutandola del 5% e moltiplicandola per i coefficienti previsti dal legislatore in base alle diverse categorie catastali. Ecco i nuovi coefficienti o "moltiplicatori" in vigore dal 2012:

- Categoria A - Abitazioni (da A/1 a A/9, escluso A/10) - 160
- Categoria A/10 - Uffici e studi privati - 80
- Categoria B - edifici pubblici, caserme, comunità - 140
- Categoria C/1 - Negozi e botteghe - 55
- Categorie C/2, C/6 e C/7 - Depositi, garage, tettoie - 160
- Categorie C/3, C/4 e C/5 - Laboratori per artigiani etc. - 140
- Categoria D - Edifici industriali e commerciali (escluso D/5) - 60
- Categoria D/5 - Istituti di credito e assicurazioni - 80

La formula per il calcolo della base imponibile per un immobile fornito di rendita catastale sarà dunque:

Rendita al 1° gennaio + Rivalutazione del 5% x moltiplicatore della categoria dell'immobile

Indispensabile quindi, ai fini della determinazione della base imponibile, la conoscenza della rendita catastale delle proprie unità immobiliari. Si possono conoscere le proprie rendite catastali presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Se invece si conoscono i dati identificativi delle proprie unità immobiliari (foglio di mappa, particella, subalterno), è possibile ottenere la visura on-line della propria rendita catastale al seguente indirizzo www.agenziaterritorio.it.

Per il calcolo della base imponibile delle **aree edificabili**, a differenza dei casi precedenti, non si hanno valori certi di riferimento. La base imponibile è rappresentata dal valore venale in comune commercio, al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune di Pescia, ha adottato la Delibera di G.M. nr. 123 del 29/05/2012 "APPROVAZIONE NUOVI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU). Alla stessa, il contribuente può fare riferimento per determinare il valore della propria area edificabile.

Esistono ancora le agevolazioni per i fabbricati di interesse storico o artistico?

Esiste un'agevolazione per questo tipo di immobili, ma è sensibilmente diversa da quanto prevedeva la normativa ICI.

Per quanto riguarda l'IMU è previsto che "la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42". Si calcola quindi l'imposta su una base imponibile ridotta della metà.

Esiste ancora l'imposta ridotta per fabbricato inagibile o inabitabile?

Esiste la stessa agevolazione prevista per i fabbricati di interesse storico/artistico. Infatti: "La base imponibile è ridotta del 50% 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.

Il contribuente ha però la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva rispetto allo stato inagibilità o inabitabilità dell'immobile.

Quali sono le aliquote dell'IMU?

La legge che istituisce l'IMU ha stabilito tre aliquote d'imposta:

- 0,76% - Aliquota base. Valida per tutti i casi tranne quelli sotto riportati.
Il Comune può aumentare o diminuire l'aliquota fino a 0,3 punti percentuali. Questa aliquota potrebbe quindi variare da un minimo dello 0,46% ad un massimo dell' 1,06%.
- 0,4% - Aliquota ridotta. Valida per l'abitazione principale.
Il Comune può aumentare o diminuire l'aliquota fino a 0,2 punti percentuali.
Questa aliquota potrebbe quindi variare da un minimo dello 0,2% ad un massimo dello 0,6%.
- 0,2%- Aliquota per i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola; ricordiamo però, come già detto, che nel Comune di Pescia, trattandosi di comune qualificato nell'elenco dei Comuni dell'ISTAT come "Parzialmente Montano", per questo tipo di fabbricati è prevista la totale esenzione.
Il Comune potrebbe diminuire questa aliquota fino allo 0,1%.

Il versamento in acconto (scadenza 18/06/2012) deve essere effettuato sulla base delle aliquote stabilite per legge.

Quali sono le agevolazioni e le esenzioni previste per l'IMU?

Il quadro preciso delle **esenzioni** ai fini dell'IMU risulta dall'art. 9 comma 8 del D.Lgs. 23/2011 e dall'art. 7 comma 1, lettere b), c) d), e), f), h) e i) del D. Lgs. 504/1992.

Sono quindi esenti:

- Gli immobili posseduti da enti pubblici destinati a compiti istituzionali ad eccezione delle Camere di Commercio, Industria e Artigianato
- Tutti i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (immobili pubblici o ad uso pubblico)
- Gli immobili totalmente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali o di privati, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile nonché i parchi e i giardini che siano aperti al pubblico o la cui conservazione sia riconosciuta di pubblico interesse dal Ministero per i beni culturali e ambientali
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede
- I fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali
- I terreni agricoli ubicati nei territori, montani o di collina, riportati in allegato alla circolare del Ministero delle Finanze 14 giugno 1993, n. 9
- Gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali per lo svolgimento di una delle seguenti attività: assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione e culto.
 - Per quest'ultimo tipo di esenzione è importante ricordare che devono coesistere i due tipi di requisiti:
 - requisito soggettivo: il soggetto che utilizza l'immobile deve essere non commerciale
 - requisito oggettivo: nell'immobile deve essere svolta una delle attività sopraelencate.

Per quanto riguarda altri tipi di agevolazioni, abbiamo visto altrove quelle spettanti per l'abitazione principale e le sue pertinenze.

Ricordiamo che in caso di separazione o divorzio, sarà il coniuge assegnatario a dover versare l'IMU (e quindi ad aver diritto alle detrazioni).

Alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci ed agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari spettano le detrazioni, ma si dovrà applicare l'aliquota ordinaria e non quella ridotta.

Quando e come viene versata l'IMU?

Gli adempimenti dei contribuenti in materia di IMU sono sostanzialmente due:

- Eseguire i versamenti alle scadenze dovute
- Presentare la dichiarazione

Per questi adempimenti siamo però in attesa di conoscere nel dettaglio le modalità da utilizzare.

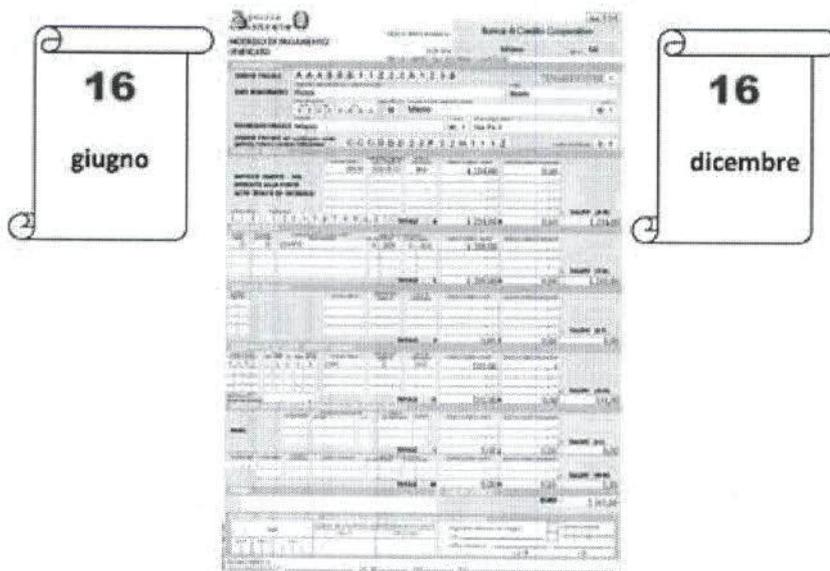
Per quanto riguarda i **versamenti** sappiamo che, come per l'ICI, dovranno essere effettuati in due rate scadenti entro il **16 giugno**, pari al 50% dell'imposta annua dovuta, ed entro il **16 dicembre**, pari al restante 50% dell'imposta annua dovuta. Per l'anno 2012, cadendo il 16 giugno di sabato, la scadenza è spostata al **18 giugno**, mentre la scadenza del 16 dicembre (domenica) è spostata al **17 dicembre**.

Per quanto riguarda l'acconto del 2012 il versamento potrà essere effettuato esclusivamente tramite modello F24.

A decorrere dal 1° dicembre 2012 potremo invece utilizzare anche un apposito bollettino di conto corrente postale (di cui deve ancora essere approvato il modello).

Il modello F24 viene comunemente utilizzato per pagare numerosi tipi di imposte (IRPEF, IVA, IRAP etc.) e contributi (INPS, INAIL, ENPALS etc.). Già in passato sempre più utilizzato dai contribuenti per il pagamento dell'ICI, il modello è stato recentemente variato proprio in occasione dell'ingresso dell'IMU. La parte del modello che riguarda il nostro tributo è quella denominata "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI". Per consentire però lo smaltimento delle scorte dei modelli preesistenti, fino al 31 maggio 2013 potrà essere utilizzato anche il vecchio modello F24; in tal caso verrà compilata la parte denominata "SEZIONE ICI E ALTRI TRIBUTI LOCALI" e il riquadro denominato "detrazione ICI abitazione principale" dovrà essere interpretato come "detrazione" (dal momento che l'IMU prevede anche la detrazione legata al numero dei figli). In caso di addebito della somma da versare sul proprio conto corrente, il nuovo modello presuppone la conoscenza del proprio codice IBAN. Il modello contiene tutte le istruzioni per la compilazione; in particolare fare attenzione alla parte in calce alle istruzioni: "Istruzioni per il versamento dell'IMU". Si ricorda che il "codice Comune" di Pescia è **G491**. I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti al versamento tramite modello F24 esclusivamente con modalità telematica. Tutti gli altri soggetti possono utilizzare sia la forma cartacea che la forma telematica. Il modello F24 può essere presentato in banca e presso gli uffici postali (dove si trova anche in distribuzione) e **non comporta commissioni a carico del contribuente**. Maggiori informazioni sull'argomento si possono ottenere sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Per quanto riguarda invece la **Dichiarazione**, sappiamo invece ancora molto poco. Siamo infatti in attesa di un decreto che approverà il modello da utilizzare e soprattutto che indichi **in quali casi** dovrà essere presentata la dichiarazione.



Quando e come verrà versata l'IMU in sede di acconto 2012?

Ricordiamo che per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base, cioè quelle previste dalla legge. La seconda rata (dicembre 2012) verrà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, tenendo conto delle aliquote che il Comune avrà eventualmente deliberato, con conguaglio sulla prima rata.

Inoltre, solo per il 2012, l'imposta per l'abitazione principale (non quella per altri fabbricati posseduti) può essere versata in tre rate: 33% entro il 18 giugno; 33% entro il 17 settembre; saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulle precedenti rate il 17 dicembre.

Naturalmente, in alternativa, è sempre possibile versare l'imposta in due rate, seguendo le scadenze ordinarie ricordate precedentemente.

Ciò che **non** sarà possibile fare per quest'anno, è il pagamento in un'unica rata a giugno, visto che i Comuni avranno tempo fino al 30 settembre per approvare le nuove aliquote e lo Stato avrà tempo addirittura fino al 10 dicembre per modificarle del tutto.

Coloro che posseggono fabbricati rurali ancora iscritti al Catasto Terreni, e che, lo ricordiamo, devono provvedere a regolarizzarli iscrivendoli al Catasto Fabbricati entro il 30 novembre 2012, verseranno l'imposta in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

A chi viene versata l'IMU?

Una delle novità più rilevanti dell'IMU rispetto all'ICI riguarda la riserva a favore dello Stato di una quota (consistente) del gettito del nuovo tributo.

Ad eccezione infatti di poche tipologie di immobili (il cui gettito va interamente ai Comuni), la norma dispone che **è riservata allo Stato la metà dell'imposta dovuta per tutti gli immobili applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,76%.**

Il contribuente dovrà perciò prestare molta attenzione nel calcolare esattamente l'importo da versare al Comune e l'importo da versare allo Stato.

Quali sono i codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24?

Con la Risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012 l'Agenzia delle Entrate ha reso noti i codici tributo per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24. Eccoli:

- 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

La stessa risoluzione varia anche i vecchi codici per il versamento dell'ICI (da utilizzare soltanto nel caso in cui il contribuente dovesse mettersi in regola con i versamenti dell'ICI relativi all'anno d'imposta 2011 tramite l'istituto del ravvedimento operoso):

- 3940 ICI per abitazione principale
- 3941 ICI per i terreni agricoli
- 3942 ICI per le aree fabbricabili
- 3943 ICI per gli altri fabbricati

Restano invariati invece i codici per il versamento dell'ICI relativamente a sanzioni e interessi:

- 3906 Interessi ICI
- 3907 Sanzioni ICI

Quali altre cose dobbiamo sapere sull'IMU?

L'IMU è un'imposta nuova. Il legislatore deve ancora definire alcuni dettagli importanti per la sua gestione (ad esempio, come abbiamo visto, riguardo alla dichiarazione eventualmente da presentare). Inoltre possono esserci ancora novità riguardo alle agevolazioni o alle esenzioni. Il Comune potrebbe, entro giugno, deliberare un proprio Regolamento per la gestione dell'IMU o variare le aliquote d'imposta entro i limiti consentiti dalla legge.

Vi invitiamo pertanto a tenere d'occhio le pagine web di questo sito e a telefonare al nostro ufficio per qualsiasi dubbio o quesito. L'Ufficio non potrà calcolare l'imposta su richiesta del contribuente ma potrà aggiornare i cittadini sull'evoluzione normativa che riguarda il tributo.

Abbiamo inoltre predisposto un "**CALCOLATORE IMU ON-LINE**" per aiutare i contribuenti nel calcolo della nuova imposta.



Ufficio Tributi:

Piazza Mazzini 17 Pescia
Tel. 0572492209 • Fax 0572492274

Dirigente:

D.ssa Antonella Bugliani

Orario al pubblico: Lunedì mercoledì venerdì mattina ore 9.00 - 12.00

Imposta Municipale Propria (I.M.U.)

1. Che cos'è l'IMU?
2. Che cosa sostituisce l'IMU?
3. Su che cosa si paga l'IMU?
4. Anche i fabbricati rurali ed i terreni agricoli pagano l'IMU?
5. Che cosa si intende per abitazione principale e pertinenze nell'IMU?
6. È ancora possibile assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti?
7. Chi deve pagare l'IMU?
8. Qual è la base imponibile dell'IMU?
9. Esistono ancora le agevolazioni per i fabbricati di interesse storico o artistico?
10. Esiste ancora l'imposta ridotta per fabbricato inagibile o inabitabile?
11. Quali sono le aliquote dell'IMU?
12. Quali sono le agevolazioni e le esenzioni previste per l'IMU?
13. Quando e come viene versata l'IMU?
14. Quando e come verrà versata l'IMU in sede di acconto 2012?
15. A chi viene versata l'IMU?
16. Quali sono i codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24?

Che cos'è l'IMU?

I.M.U. è l'acronimo di Imposta Municipale Unica. L'idea di creare un'unica imposta che raccogliesse tutti i tipi di tributi comunali, per la verità, risale a qualche anno fa. Dopo qualche mese di studio però, ci si accorse che non era tecnicamente possibile creare un super-tributo del genere, per cui l'idea fu presto abbandonata. Ma l'acronimo I.M.U. ormai è rimasto nell'uso comune di tutti.

La nuova imposta invece si chiama Imposta Municipale Propria. È stata istituita con il Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (il cosiddetto "Decreto sul Federalismo fiscale"), che ne prevedeva l'introduzione a decorrere dal 2014.

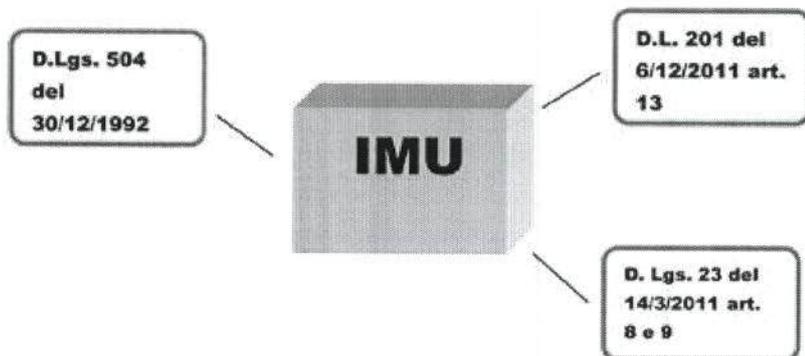
Il Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 ne ha invece anticipato l'applicazione al 2012.

L'IMU quindi esiste a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Le principali norme che regolano il nuovo tributo sono contenute nel Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (articoli 8 e 9), nel Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (articolo 13), e ancora nel Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 (che un tempo regolamentava l'ICI).

Altre novità e modifiche sono state introdotte con il D.L. 16 del 2 marzo 2012 convertito dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44.

È importante capire che l'IMU **non è** una nuova versione dell'ICI. L'IMU è un nuovo tributo. Per alcuni aspetti somiglia all'ICI, per altri no. Comunque è un tributo che sta muovendo ora i suoi primi passi. Dovremo seguire attentamente la sua evoluzione normativa, soprattutto in questi primi tempi, per capire esattamente quale sarà il suo funzionamento, quali saranno gli adempimenti dei contribuenti e delle amministrazioni che dovranno applicarlo.

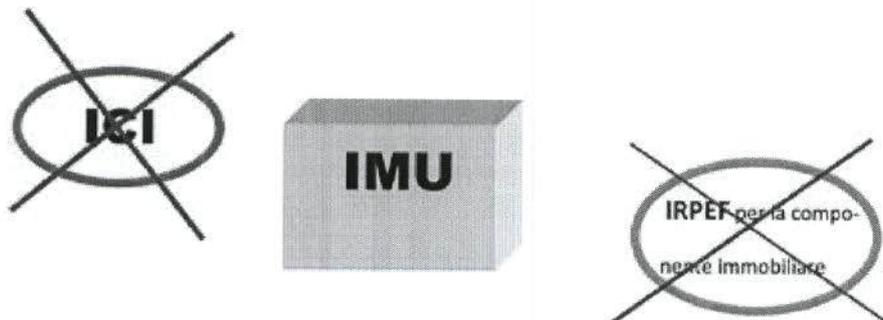


Che cosa sostituisce l'IMU?

L'IMU sostituisce l'ICI.

La nuova imposta è già in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2012.

Non è però esatto dire che l'ICI non esiste più. I cittadini potrebbero ancora aver bisogno di pagare l'ICI nel caso non avessero provveduto alle scadenze del 16 giugno 2011 e 16 dicembre 2011, utilizzando la procedura del cosiddetto "ravvedimento operoso". Possiamo insomma avere ancora bisogno dell'ICI per qualche anno; per avere un'idea di tutto ciò che ancora possiamo fare con l'ICI si rimanda quindi alle pagine ICI. La nuova imposta, oltre all'ICI, sostituisce anche l'Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche (IRPEF) e le relative addizionali, **solo** per la componente immobiliare dovuta ai redditi fondiari relativi a beni non locati.



Su che cosa si paga l'IMU?

Il presupposto d'imposta dell'IMU, così come accadeva per l'ICI è **il possesso di immobili**, e quindi di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli. L'IMU si paga anche sull'abitazione principale. Per la definizione delle fattispecie imponibili, la legge rinvia alla disciplina dettata in materia di ICI dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992. Quando andremo a calcolare l'IMU da versare sarà importante aver chiaro il "tipo" di fabbricato per il quale andiamo ad eseguire il calcolo. Ogni fabbricato fa parte infatti di una determinata categoria catastale che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione d'uso del fabbricato stesso. Ecco la tabella delle categorie catastali.

A/1	Abitazione signorile
A/2	Abitazione civile
A/3	Abitazione economica
A/4	Abitazione popolare
A/5	Abitazione ultrapopolare
A/6	Abitazione rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni tipiche dei luoghi
B/1	Collegi, convitti educandati ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	Case di cura e ospedali
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)

C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
C/7	Tettoie chiuse o aperte
D/1	Opifici
D/2	Alberghi, pensioni e residence
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi)
D/4	Case di cura e ospedali con fine di lucro
D/5	Istituti di credito, cambio e assicurazione
D/6	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole
D/11	Scuole e laboratori scientifici privati
D/12	Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari

Anche i fabbricati rurali ed i terreni agricoli pagano l'IMU?

L'IMU colpisce anche i fabbricati rurali, a differenza di quanto accadeva per l'ICI. Ma è importante distinguere tra i fabbricati rurali "abitativi" e quelli "strumentali" all'attività agricola. I primi sono soggetti all'imposta come qualsiasi altro fabbricato e con le stesse aliquote (ridotta se si tratta di abitazione principale, ordinaria negli altri casi). In teoria anche i fabbricati rurali strumentali dovrebbero essere soggetti ad imposta ma nel nostro Comune non lo saranno, infatti il D.L. 16/2012 stabilisce che *"Sono esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale [...] ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'ISTAT"*. In questo elenco il Comune di Pescia è classificato tra i comuni "Parzialmente Montani", per cui i fabbricati rurali ad uso strumentale siti nel territorio comunale di Pescia non dovranno versare l'imposta.

E' importante comunque ricordare che i fabbricati "rurali" che ancora si trovassero registrati al Catasto Terreni privi di rendita, devono essere regolarizzati iscrivendoli al Catasto Fabbricati con procedura Doc-Fa **entro il 30 novembre 2012**.

I terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), nel Comune di Pescia non sono soggetti all'imposta.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il reddito dominicale è prima rivalutato del 25% e poi, moltiplicato per 135

Che cosa si intende per abitazione principale e pertinenze nell'IMU?

L'IMU si paga anche sull'abitazione principale. L'abitazione principale era stata esentata dall'ICI nel 2008. Dal 2012, con l'IMU, l'abitazione principale torna ad essere oggetto d'imposta. Per questo è importante capire cosa si intende per abitazione principale.

Non dobbiamo confondere l'abitazione principale con la "prima casa". Infatti si può acquistare un immobile come "prima casa", usufruendo di alcune agevolazioni fiscali (sull'importo dell'imposta di registro o sull'IVA), senza che questa sia destinata ad abitazione propria, ad esempio destinandola all'affitto. Per quanto riguarda l'IMU, il legislatore dà una definizione molto precisa di cosa si deve intendere per "abitazione principale". Eccola:

- *"Per abitazione principale, si intende l'immobile **iscritto o iscrivibile** nel catasto edilizio urbano..."*. Significa che l'IMU è dovuta a prescindere dall'accatastamento. Ciò che rileva è che l'unità immobiliare sia accatastabile, quindi ultimata ed abitabile.
- *"...iscritto o iscrivibile come unica unità immobiliare..."* Significa che qualora vi siano più immobili accatastati o accatastabili separatamente, soltanto uno potrà essere considerato abitazione principale. Ad esempio, se l'appartamento in cui abitiamo è formato da due unità immobiliari (contigue oppure su due piani comunicanti con una scala), registrate al catasto separatamente, soltanto una di queste unità immobiliari potrà essere considerata abitazione principale ai fini dell'IMU.
- *"...nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"*. Per usufruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale è necessario quindi che il possessore vi abbia preso la residenza anagrafica e vi abiti effettivamente. Se il soggetto possiede una casa a Pescia ove risiede ma ad es. per motivi di lavoro, ha il suo domicilio in una casa di proprietà a Firenze, nessuna delle due unità immobiliari potrà essere considerata abitazione principale. Ugualmente se il soggetto risiede in una casa di sua proprietà a Firenze ma per motivi propri abita effettivamente in una casa di sua proprietà a Pescia.

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si estendono anche alle **pertinenze** di questa secondo le seguenti regole:

- Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini, locali di deposito, cantine, soffitte), C/6 (garage, rimesse) e C/7 (tettoie, chiuse o aperte)
- Nella misura massima di **una** unità pertinenziale **per ciascuna delle categorie indicate**.

Sull'abitazione principale l'imposta viene calcolata utilizzando un'**aliquota ridotta** pari allo 0,4% (se il Comune non delibera diversamente).

Inoltre, per l'abitazione principale è prevista una **detrazione** pari a 200 euro e con le seguenti caratteristiche:

- *La detrazione spetta fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta*. Significa che se un soggetto possiede solo l'abitazione principale (con le sue pertinenze), e dal calcolo dell'imposta risulta che dovrebbe versare 150 euro, il soggetto non verserà niente. Ma nemmeno potrà chiedere il rimborso dei 50 euro di detrazione non utilizzati.
- *La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione*. Significa che la detrazione è rapportata al numero dei mesi effettivi per i quali l'abitazione è stata destinata effettivamente all'utilizzo quale abitazione principale.
- *In presenza di più soggetti passivi, la detrazione spetta proporzionalmente alla quota per la quale si verifica la destinazione*. Nel caso l'abitazione principale sia posseduta da marito e moglie con quote diverse di possesso (30% lui e 70% lei), la detrazione spetta comunque ad ambedue in parti uguali (50% per ciascuno) in quanto ciò che conta è la comune destinazione ad abitazione principale.

Infine, per gli anni 2012 e 2013, c'è la possibilità di una **maggiorazione sulla detrazione** pari a 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Questa maggiorazione non potrà comunque superare l'importo di 400 euro (sarà quindi possibile usufruirne per un massimo di otto figli).

Attenzione: la maggiorazione della detrazione per la presenza di figli non ha alcun rapporto con il concetto di **figli a carico**. La maggiorazione spetta comunque anche se il figlio lavora e ha redditi propri. L'importante è che il figlio dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale dei genitori.

È ancora possibile assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti?

Fino al 2011, con l'ICI, era facoltà dei Comuni assimilare ad abitazione principale le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti. Anche il nostro Comune prevedeva questa norma nel suo Regolamento sull'applicazione dell'ICI. Il legislatore, con l'istituzione dell'IMU, ha negato questa possibilità, togliendo ai Comuni la facoltà di regolamentare il caso.

Dal 2012, le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti di qualsiasi grado non avranno più alcuna agevolazione. L'IMU verrà calcolata ad aliquota ordinaria e senza possibilità di detrazioni.

Chi deve pagare l'IMU?

I soggetti passivi dell'IMU sono gli stessi dell'ICI. Quindi:

- Il proprietario dell'immobile
- Il titolare del diritto di usufrutto
- Il titolare del diritto d'uso
- Il titolare del diritto d'abitazione (il caso più frequente è l'ipotesi del coniuge superstite al quale spetta il diritto di abitazione sull'alloggio adibito a dimora coniugale e relative pertinenze. Quindi in questo caso soggetto passivo è esclusivamente il coniuge superstite mentre gli altri eredi rimangono esclusi dalla soggettività passiva).
- Il titolare del diritto di enfiteusi
- Il titolare del diritto di superficie
- Il concessionario di aree demaniali
- Il locatario nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria (leasing).

Altri casi particolari:

- L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non deve pagare l'IMU
- L'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione con patto di futura vendita diventerà soggetto passivo e quindi dovrà pagare l'IMU solo al momento della stipula del contratto di compravendita.
- Per quanto riguarda i casi di separazione legale o divorzio, la normativa sull'IMU è molto diversa da quella ICI. Ecco la nuova norma: "Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU [...] 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**". Dunque, nei casi suddetti, l'IMU è dovuta dall'assegnatario dell'abitazione (che naturalmente, se spettanti, potrà usufruire anche della detrazione e della maggiorazione della detrazione per la presenza di figli).

Qual è la base imponibile dell'IMU?

La base imponibile è il valore sul quale viene applicata l'aliquota per la determinazione dell'imposta.

Per tutti i **fabbricati iscritti in catasto** e provvisti di rendita (la grandissima maggioranza dei casi), sarà appunto la rendita a costituire il punto di partenza per il calcolo della base imponibile.

Dunque la base imponibile per questo tipo di fabbricati si ottiene prendendo la rendita risultante al catasto al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta (**sempreché nel corso dell'anno non si siano verificate variazioni catastali**), rivalutandola del 5% e moltiplicandola per i coefficienti previsti dal legislatore in base alle diverse categorie catastali. Ecco i nuovi coefficienti o "moltiplicatori" in vigore dal 2012:

- Categoria A - Abitazioni (da A/1 a A/9, escluso A/10) - 160
- Categoria A/10 - Uffici e studi privati - 80
- Categoria B - edifici pubblici, caserme, comunità - 140
- Categoria C/1 - Negozi e botteghe - 55
- Categorie C/2, C/6 e C/7 - Depositi, garage, tettoie - 160
- Categorie C/3, C/4 e C/5 - Laboratori per artigiani etc. - 140
- Categoria D - Edifici industriali e commerciali (escluso D/5) - 60
- Categoria D/5 - Istituti di credito e assicurazioni - 80

La formula per il calcolo della base imponibile per un immobile fornito di rendita catastale sarà dunque:

Rendita al 1° gennaio + Rivalutazione del 5% x moltiplicatore della categoria dell'immobile

Indispensabile quindi, ai fini della determinazione della base imponibile, la conoscenza della rendita catastale delle proprie unità immobiliari. Si possono conoscere le proprie rendite catastali presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Se invece si conoscono i dati identificativi delle proprie unità immobiliari (foglio di mappa, particella, subalterno), è possibile ottenere la visura on-line della propria rendita catastale al seguente indirizzo www.agenziaterritorio.it.

Per il calcolo della base imponibile delle **aree edificabili**, a differenza dei casi precedenti, non si hanno valori certi di riferimento. La base imponibile è rappresentata dal valore venale in comune commercio, al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune di Pescia, nell'ottica di agevolare il contribuente e per dotarsi di un valido supporto per l'attività di accertamento così come previsto nel D.Lgs. 504/1992, ha adottato la Delibera di G.M. nr. 123 del 29/05/2012 con la quale ha approvato i nuovi valori delle aree edificabili.

Esistono ancora le agevolazioni per i fabbricati di interesse storico o artistico?

Esiste un'agevolazione per questo tipo di immobili, ma è sensibilmente diversa da quanto prevedeva la normativa ICI.

Per quanto riguarda l'IMU è previsto che "la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42". Si calcola quindi l'imposta su una base imponibile ridotta della metà.

Esiste ancora l'imposta ridotta per fabbricato inagibile o inabitabile?

Esiste la stessa agevolazione prevista per i fabbricati di interesse storico/artistico. Infatti: "La base imponibile è ridotta del 50% 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.

Il contribuente ha però la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva rispetto allo stato inagibilità o inabitabilità dell'immobile.

Quali sono le aliquote dell'IMU?

La legge che istituisce l'IMU ha stabilito tre aliquote d'imposta:

- 0,76% - Aliquota base. Valida per tutti i casi tranne quelli sotto riportati.
Il Comune può aumentare o diminuire l'aliquota fino a 0,3 punti percentuali. Questa aliquota potrebbe quindi variare da un minimo dello 0,46% ad un massimo dell' 1,06%.
- 0,4% - Aliquota ridotta. Valida per l'abitazione principale.
Il Comune può aumentare o diminuire l'aliquota fino a 0,2 punti percentuali.
Questa aliquota potrebbe quindi variare da un minimo dello 0,2% ad un massimo dello 0,6%.
- 0,2%- Aliquota per i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola; ricordiamo però, come già detto, che nel Comune di Pescia, trattandosi di comune qualificato nell'elenco dei Comuni dell'ISTAT come "Parzialmente Montano", per questo tipo di fabbricati è prevista la totale esenzione.
Il Comune potrebbe diminuire questa aliquota fino allo 0,1%.

Il versamento in acconto (scadenza 18/06/2012) deve essere effettuato sulla base delle aliquote stabilite per legge.

Quali sono le agevolazioni e le esenzioni previste per l'IMU?

Il quadro preciso delle **esenzioni** ai fini dell'IMU risulta dall'art. 9 comma 8 del D.Lgs. 23/2011 e dall'art. 7 comma 1, lettere b), c) d), e), f), h) e i) del D. Lgs. 504/1992.

Sono quindi esenti:

- Gli immobili posseduti da enti pubblici destinati a compiti istituzionali ad eccezione delle Camere di Commercio, Industria e Artigianato
- Tutti i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (immobili pubblici o ad uso pubblico)
- Gli immobili totalmente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali o di privati, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile nonché i parchi e i giardini che siano aperti al pubblico o la cui conservazione sia riconosciuta di pubblico interesse dal Ministero per i beni culturali e ambientali
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede
- I fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali
- I terreni agricoli ubicati nei territori, montani o di collina, riportati in allegato alla circolare del Ministero delle Finanze 14 giugno 1993, n. 9
- Gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali per lo svolgimento di una delle seguenti attività: assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione e culto.

Per quest'ultimo tipo di esenzione è importante ricordare che devono coesistere i due tipi di requisiti:

- requisito soggettivo: il soggetto che utilizza l'immobile deve essere non commerciale
- requisito oggettivo: nell'immobile deve essere svolta una delle attività sopraelencate.

Per quanto riguarda altri tipi di agevolazioni, abbiamo visto altrove quelle spettanti per l'abitazione principale e le sue pertinenze.

Ricordiamo che in caso di separazione o divorzio, sarà il coniuge assegnatario a dover versare l'IMU (e quindi ad aver diritto alle detrazioni).

Alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci ed agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari spettano le detrazioni, ma si dovrà applicare l'aliquota ordinaria e non quella ridotta.

Quando e come viene versata l'IMU?

Gli adempimenti dei contribuenti in materia di IMU sono sostanzialmente due:

- Eseguire i versamenti alle scadenze dovute
- Presentare la dichiarazione

Per questi adempimenti siamo però in attesa di conoscere nel dettaglio le modalità da utilizzare.

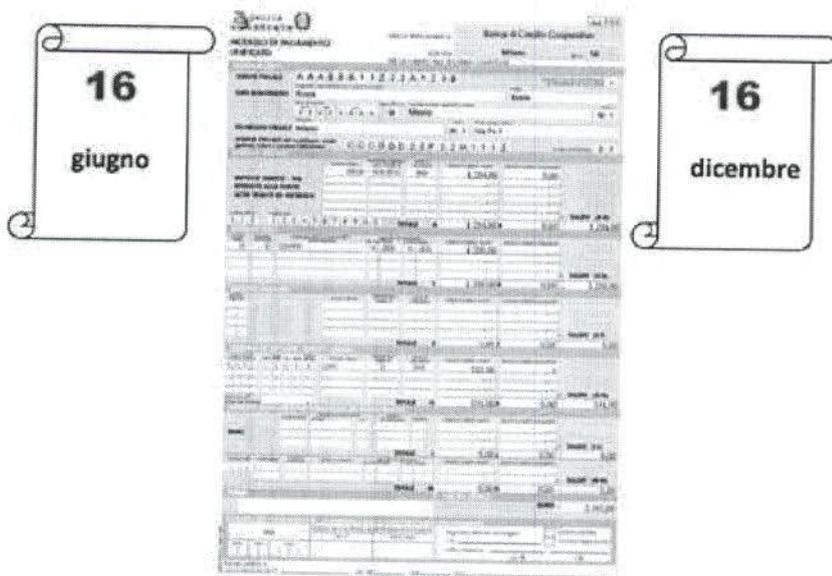
Per quanto riguarda i **versamenti** sappiamo che, come per l'ICI, dovranno essere effettuati in due rate scadenti entro il **16 giugno**, pari al 50% dell'imposta annua dovuta, ed entro il **16 dicembre**, pari al restante 50% dell'imposta annua dovuta. Per l'anno 2012, cadendo il 16 giugno di sabato, la scadenza è spostata al **18 giugno**, mentre la scadenza del 16 dicembre (domenica) è spostata al **17 dicembre**.

Per quanto riguarda l'acconto del 2012 il versamento potrà essere effettuato esclusivamente tramite modello F24.

A decorrere dal 1° dicembre 2012 potremo invece utilizzare anche un apposito bollettino di conto corrente postale (di cui deve ancora essere approvato il modello).

Il modello F24 viene comunemente utilizzato per pagare numerosi tipi di imposte (IRPEF, IVA, IRAP etc.) e contributi (INPS, INAIL, ENPALS etc.). Già in passato sempre più utilizzato dai contribuenti per il pagamento dell'ICI, il modello è stato recentemente variato proprio in occasione dell'ingresso dell'IMU. La parte del modello che riguarda il nostro tributo è quella denominata "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI". Per consentire però lo smaltimento delle scorte dei modelli preesistenti, fino al 31 maggio 2013 potrà essere utilizzato anche il vecchio modello F24; in tal caso verrà compilata la parte denominata "SEZIONE ICI E ALTRI TRIBUTI LOCALI" e il riquadro denominato "detrazione ICI abitazione principale" dovrà essere interpretato come "detrazione" (dal momento che l'IMU prevede anche la detrazione legata al numero dei figli). In caso di addebito della somma da versare sul proprio conto corrente, il nuovo modello presuppone la conoscenza del proprio codice IBAN. Il modello contiene tutte le istruzioni per la compilazione; in particolare fare attenzione alla parte in calce alle istruzioni: "Istruzioni per il versamento dell'IMU". Si ricorda che il "codice Comune" di Pescia è **G491**. I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti al versamento tramite modello F24 esclusivamente con modalità telematica. Tutti gli altri soggetti possono utilizzare sia la forma cartacea che la forma telematica. Il modello F24 può essere presentato in banca e presso gli uffici postali (dove si trova anche in distribuzione) e **non comporta commissioni a carico del contribuente**. Maggiori informazioni sull'argomento si possono ottenere sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Per quanto riguarda invece la **Dichiarazione**, sappiamo invece ancora molto poco. Siamo infatti in attesa di un decreto che approverà il modello da utilizzare e soprattutto che indichi **in quali casi** dovrà essere presentata la dichiarazione.



Quando e come verrà versata l'IMU in sede di acconto 2012?

Ricordiamo che per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base, cioè quelle previste dalla legge. La seconda rata (dicembre 2012) verrà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, tenendo conto delle aliquote che il Comune avrà eventualmente deliberato, con conguaglio sulla prima rata.

Inoltre, solo per il 2012, l'imposta per l'abitazione principale (non quella per altri fabbricati posseduti) può essere versata in tre rate: 33% entro il 18 giugno; 33% entro il 17 settembre; saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulle precedenti rate il 17 dicembre.

Naturalmente, in alternativa, è sempre possibile versare l'imposta in due rate, seguendo le scadenze ordinarie ricordate precedentemente.

Ciò che **non** sarà possibile fare per quest'anno, è il pagamento in un'unica rata a giugno, visto che i Comuni avranno tempo fino al 30 settembre per approvare le nuove aliquote e lo Stato avrà tempo addirittura fino al 10 dicembre per modificarle del tutto.

Coloro che posseggono fabbricati rurali ancora iscritti al Catasto Terreni, e che, lo ricordiamo, devono provvedere a regolarizzarli iscrivendoli al Catasto Fabbricati entro il 30 novembre 2012, verseranno l'imposta in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

A chi viene versata l'IMU?

Una delle novità più rilevanti dell'IMU rispetto all'ICI riguarda la riserva a favore dello Stato di una quota (consistente) del gettito del nuovo tributo.

Ad eccezione infatti di poche tipologie di immobili (il cui gettito va interamente ai Comuni), la norma dispone che **è riservata allo Stato la metà dell'imposta dovuta per tutti gli immobili applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,76%.**

Il contribuente dovrà perciò prestare molta attenzione nel calcolare esattamente l'importo da versare al Comune e l'importo da versare allo Stato.

Quali sono i codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24?

Con la Risoluzione n. 35/E del 12 aprile 2012 l'Agenzia delle Entrate ha reso noti i codici tributo per il pagamento dell'IMU tramite il modello F24. Ecco:

- 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

La stessa risoluzione varia anche i vecchi codici per il versamento dell'ICI (da utilizzare soltanto nel caso in cui il contribuente dovesse mettersi in regola con i versamenti dell'ICI relativi all'anno d'imposta 2011 tramite l'istituto del ravvedimento operoso):

- 3940 ICI per abitazione principale
- 3941 ICI per i terreni agricoli
- 3942 ICI per le aree fabbricabili
- 3943 ICI per gli altri fabbricati

Restano invariati invece i codici per il versamento dell'ICI relativamente a sanzioni e interessi:

- 3906 Interessi ICI
- 3907 Sanzioni ICI

Quali altre cose dobbiamo sapere sull'IMU?

L'IMU è un'imposta nuova. Il legislatore deve ancora definire alcuni dettagli importanti per la sua gestione (ad esempio, come abbiamo visto, riguardo alla dichiarazione eventualmente da presentare). Inoltre possono esserci ancora novità riguardo alle agevolazioni o alle esenzioni. Il Comune potrebbe, entro giugno, deliberare un proprio Regolamento per la gestione dell'IMU o variare le aliquote d'imposta entro i limiti consentiti dalla legge.

Vi invitiamo pertanto a tenere d'occhio le pagine web di questo sito e a telefonare al nostro ufficio per qualsiasi dubbio o quesito. L'Ufficio non potrà calcolare l'imposta su richiesta del contribuente ma potrà aggiornare i cittadini sull'evoluzione normativa che riguarda il tributo.

Abbiamo inoltre predisposto un "**CALCOLATORE IMU ON-LINE**" per aiutare i contribuenti nel calcolo della nuova imposta.



Ufficio Tributi:

Piazza Mazzini 17 Pescia
Tel. 0572492209 • Fax 0572492274

Dirigente:

D.ssa Antonella Bugliani

Orario al pubblico: Lunedì mercoledì venerdì mattina ore 9.00 - 12.00