

Relazione tenuta da Renato Forenza il 26 maggio sull'IMU

Dal 1° gennaio 2012 è entrata in vigore l'imposta municipale unica introdotta dall'art.13 del decreto legge 6.12.2011 n.201 convertito in legge 22.12.2011 n.214 ; sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali dovute sui redditi fondiari derivanti da beni non locati e l'ICI .

E' un regime sperimentale del tributo fino al 2014; dal 2015 ci sarà una versione ordinaria .

Presupposto oggettivo; cosa colpisce

L'IMU colpisce tutti i fabbricati (compresa l'abitazione principale e relative pertinenze)le aree edificabili,i terreni agricoli, gli immobili di ogni genere compresi quelli strumentali all'attività di impresa.

Sono soggetti anche i fabbricati rurali iscritti o da iscrivere al Catasto fabbricati (entro il 30.11.2012) alle condizioni per gli immobili urbani.

La diversa destinazione degli stessi, ad uso abitativo o strumentale, assume rilevanza ai soli fini dell'individuazione delle aliquote applicabili.

- I fabbricati rurali ad uso abitativo, purchè non strumentali, sono soggetti ad IMU secondo le regole ordinarie.

- Se sono adibiti ad abitazione principale si applicheranno le relative agevolazioni.

- Quelli strumentali sono assoggettati ad imposta con l'aliquota ridotta allo 0,2%

- Se ad uso strumentale e ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani (Elenco ISTAT www.istat.it/archivio/6789) sono esenti. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'IMU a

partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Chi la deve pagare ?

Soggetti passivi sono il proprietario o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

L'assegnatario della casa coniugale (a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio) si intende in ogni caso titolare del diritto di abitazione. (vedi pag.16 della circolare)

Nel caso di concessione di aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario per tutta la durata del contratto.

Come si calcola ?

La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato :

Per i fabbricati iscritti in Catasto applicando alla rendita rivalutata del 5% i seguenti moltiplicatori:

160 per quelli classificati nelle Categorie A (esclusa A/10) – C/2 - C/6 - C/7

140 “ “ “ “ “ C/3-C/4-C/5

80 “ “ “ “ “ A/10 – D/5

60 “ “ “ “ “ D (escluso D/5) (65

dall'1.1.2013)

55 “ “ “ “ “ C/1

In attesa della revisione degli estimi , rimangono ferme le rendite catastali vigenti (DM 27.9.1991 dal 1.1.1992).

La rendita catastale può essere ricavata dall'atto di compravendita oppure ricercata sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) inserendo il proprio codice fiscale e gli estremi catastali dell'immobile, o dalla dichiarazione dei redditi nell'apposito quadro fabbricati .
Nelle more della presentazione della dichiarazione catastale, l'imposta è corrisposta , a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita di unità similari già iscritte in catasto (si tratta di una rendita presunta)
E' applicabile anche all' IMU il dimezzamento dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. (per il periodo nel quale sussistono le condizioni)
E' ridotta al 50% per i fabbricati di interesse storico ed artistico.

Per la “ prima casa “ è previsto un regime agevolato.

Per prima casa deve intendersi l'abitazione principale iscritta o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (*debbono esistere ambedue i requisiti , per l'ICI bastava la residenza anagrafica salvo prova contraria*)

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni si applicano per un solo immobile.

Questa limitazione non si applica nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in Comuni diversi (vedi circ. pag 11)

Il riferimento alla “ unica unità immobiliare “ supera l'orientamento giurisprudenziale favorevole che qualifica come unica abitazione principale due unità immobiliari contigue.

Il regime si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale classificate nelle categorie catastali C/2 – C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie.

La casa concessa in uso gratuito a parenti, a differenza dell'ICI, non viene considerata come abitazione principale.

Detrazioni

Dall'imposta calcolata per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si detraggono 200 euro (rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione); se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi "proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica " (come per l'ICI la detrazione si divide in parti uguali fra i contitolari e non in proporzione alle quote di possesso).

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione " prima casa " è maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ,con un limite massimo 400 euro.

La detrazione si applica anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari nonché agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi delle case popolari.

Terreni agricoli

Il valore è determinato rivalutando il reddito dominicale (che si ricava dal rogito,dalla dichiarazione dei redditi quadro terreni,da una visura catastale o tramite il sito internet) del 25% (come

previsto dall'art3 c.51 della legge n662/1996) e applicando il moltiplicatore 135 ridotto a 110 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Pag.23 circolare "Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti alla 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 degli animali.

Si deve precisare che nell'ipotesi in cui il terreno posseduto da due soggetti ma è condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione si applica a tutti i comproprietari."

I terreni posseduti dai suddetti beneficiari sono soggetti all'IMU limitatamente alla parte di valore eccedente € 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

- a) Del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 6.000 fino a € 15.500
- b) Del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500 fino a € 25.500
- c) Del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 25.500 fino a € 32.000

Aree edificabili

L'IMU si applica sul valore medio di mercato in commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

In base all'art.2 del Regolamento (approvato con delibera n 53 del 12.3.2012)," il Comune di Reggio E. renderà disponibili periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio "

Per le aree edificabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli vedi art.4 del Regolamento.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso; il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

Aliquote deliberate dal Comune di Reggio Emilia

- Ordinaria 0,96 %
Sui fabbricati (cat. da A/1 ad A/9) affittati a canone libero con regolare contratto registrato e a quelli che rimangono vuoti e a disposizione per un periodo continuativamente non superiore a 2 anni alla data dell'1.1.2012
Sui fabbricati destinati alla vendita dalle imprese costruttrici, fino a quando permane tale destinazione.
- Agevolata sulla prima casa 0,5 % - detrazione di € 200 e 50 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

“ La detrazione è rapportata al periodo dell'anno di durata della destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.”

In base all'art.8 del regolamento (approvato con delibera n 53 del 12.3.2012) “ è equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che sposta la propria residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente , a condizione che la stessa rimanga vuota a disposizione dell'anziano o del disabile che, potrebbe in qualunque momento rientrarvi o dell'eventuale coniuge con lo stesso convivente “

“ Si applica l’aliquota per abitazione principale anche all’abitazione del coniuge non assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio “

- 0,76 % sugli immobili locati a canone concordato e a quelle concesse in comodato gratuito fra parenti entro il primo grado limitatamente al caso di scambio reciproco degli stessi e solo se entrambi i soggetti possiedono quest’unica unità immobiliare nel territorio comunale. (*scambio reciproco tra parenti*)
- 0,86 % su abitazioni concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado, a condizione che l’utilizzatore vi dimori abitualmente e che vi abbia la residenza anagrafica.
- 1,06 % su abitazioni (cat. da A/1 ad A/9) sfitte da più di due anni
- 0,1 % su fabbricati rurali ad uso strumentale

Come e quando si paga?

I versamenti debbono essere effettuati tramite Mod. F 24 .

Non è previsto il pagamento con bollettino postale

L’acconto da versare entro il 18 giugno è del 50% calcolato applicando le aliquote di base che sono:

- 0,4% per l’abitazione principale e relative pertinenze
- 0,76% per tutti gli altri immobili
- 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale

Il suddetto calcolo si applica anche nei casi in cui i Comuni abbiano già deliberato aliquote diverse.

Soltanto per l’IMU sulla abitazione principale e relative pertinenze è prevista la possibilità di pagare in tre rate, ognuna pari 1/3 dell’imposta dovuta calcolata con l’aliquota base (0,4%) da versare entro il 18 giugno, il 17 settembre, il 16 dicembre.

Il saldo sarà calcolato in base all'aliquota deliberata dal Comune.
Per il 2012 il versamento dell'IMU complessivamente dovuta per i fabbricati rurali (non censiti) iscritti nel Catasto terreni è effettuato in una unica soluzione entro il 17 dicembre.

Per i fabbricati rurali strumentali, per il 2012, l'acconto da versare entro il 18 giugno è del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota base 0,2%

Il saldo da versare entro il 17 dicembre sarà calcolato in base alle aliquote deliberate dai Comuni.

Il debito IMU può essere compensato con il credito IRPEF; la compensazione si fa esclusivamente col Mod. F24 che va presentato anche a zero.

Codici Tributo

Pel l'IMU i codici tributo da indicare sul Mod. F24 sono:

3912 abitazione principale e relative pertinenze

3913 fabbricati rurali ad uso strumentale

3914 terreni agricoli per la quota al Comune

3915 terreni agricoli per la quota allo Stato

3916 aree fabbricabili per la quota al Comune

3917 aree fabbricabili per la quota allo Stato

3918 Altri fabbricati per la quota al Comune

3919 Altri fabbricati per la quota allo Stato

L'imposta da versare va arrotondata all'euro per difetto (inferiore a 49 centesimi) o per eccesso(se superiore a detto importo).

Poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del Modello F24.

L'importo minimo del versamento non può essere inferiore a 12 euro ,riferito all'imposta complessivamente dovuta.

Per l'accertamento,la riscossione,i rimborsi,le sanzioni, gli interessi ,il contenzioso si applicano le disposizioni finora vigenti per l'ICI e per tutti i tributi locali.

Anche per l'IMU è possibile regolarizzare errori e omissioni mediante il c.d. ravvedimento operoso (art.13 D.Lgs 472/1997) usufruendo della riduzione della sanzione ad 1/10 (3%) se il pagamento avviene entro 30 giorni dalla scadenza;ad 1/8 (3,75%) se avviene con un ritardo superiore a 30 gg. ma entro 1 anno. Il ravvedimento è possibile a condizione che non siano iniziati accessi,ispezioni ,verifiche o altre attività di accertamento delle quali l'autore ha avuto formale conoscenza.

In caso di pagamento ,sulla base di un atto impositivo,entro il termine per ricorrere alle Commissioni Tributarie la sanzione è ridotta ad 1/3 (prima era a 1/4)

La dichiarazione

I soggetti passivi debbono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. I modelli da usare non sono ancora disponibili. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 è previsto che la dichiarazione deve essere presentata entro il 1° ottobre 2012.

Se l'obbligo è sorto il 31 agosto il contribuente dovrà presentare la dichiarazione entro il 29 novembre 2012.

Si deve precisare che la dichiarazione IMU per i fabbricati rurali non ancora censiti in catasto deve essere presentata entro 90 giorni dalla data del 30 novembre 2012 ,termine entro il quale

deve essere presentata la dichiarazione di detti immobili nel catasto edilizio.

Case all'estero

Con lo stessa legge è stata introdotta una nuova tassa a carico di chi ,pur essendo residente in Italia,possiede immobili all'estero. I proprietari dovranno versare un imposta dello 0,76% del valore dell'immobile. Tale valore è dato dal costo riportato nell'atto di acquisto o ,in assenza,dal valore di mercato-

L'importo è proporzionale alla quota e al periodo di possesso .

Per evitare che l'immobile sia tassato due volte,è riconosciuto un credito d'imposta pari al prelievo patrimoniale applicato nello Stato in cui si trova l'immobile.

19 maggio 2012

Renato Forenza
forenzar@libero.it