

### **Cos'è l'imposta municipale propria (IMU)**

L'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha istituito l'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

Il comma 1 del citato art. 13 stabilisce che l'imposta è applicata in tutti i Comuni del territorio nazionale dall'anno 2012.

L'Imu sostituisce l'imposta comunale sugli immobili e l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef, dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

### **Presupposto dell'imposta**

Il presupposto dell'imposta municipale propria è lo stesso dell'Ici, ovvero il possesso (possesso a titolo formale di proprietà o diritto reale di godimento "uso, abitazione, usufrutto, enfiteusi") di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

### **I soggetti passivi**

I soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono gli stessi dell'ICI:

**Il proprietario:** è tale chi ha il diritto di godere e disporre dei beni mobili in modo pieno ed esclusivo. Con il termine "proprietà" si indica il diritto reale per eccellenza, cioè la situazione per la quale ad un soggetto (persona fisica o giuridica) è riconosciuta la titolarità di poteri nei confronti di un qualsiasi bene.

**L'usufruttuario:** è tale chi ha il diritto reale di godere del bene mobile ricevuto in usufrutto e di trarre dallo stesso, rispettandone la destinazione economica, ogni utilità che esso può dare.

**L'usuario:** è tale chi ha il diritto reale d'uso del bene immobile e che può servirsi del bene stesso. Tale diritto non può essere oggetto di cessione o di locazione, costituendo un diritto "personalissimo".

**L'abitatore:** è tale chi ha il diritto reale di abitazione su una casa e può abitarla, limitatamente ai propri bisogni e a quelli dei familiari. Anche questo diritto non può essere oggetto di cessione o di locazione.

**L'enfiteuta:** è tale chi ha il diritto reale di godere di un fondo e di farne i propri frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un canone periodico.

**Il superficario:** è tale chi ha il diritto di costruire sul suolo altrui.

**Il locatario finanziario:** è tale chi utilizza beni immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing). Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

**Il concessionario demaniale:** è tale chi risulta intestatario di una concessione amministrativa di beni immobili insistenti su aree demaniali.

Come disposto dall'art.4, comma 12-*quinquies*, del D.L. n.16 del 2012, solamente ai fini IMU, l'**ex coniuge affidatario della casa coniugale** debba in ogni caso considerarsi titolare del **diritto di abitazione** e quindi soggetto passivo dell'imposta. È, quindi, solo all'ex coniuge, in quanto soggetto passivo, che spettano le agevolazioni previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze.

### **Base imponibile**

Il procedimento per la determinazione della base imponibile ai fini IMU, e quindi del valore dell'immobile, è lo stesso stabilito in ambito ICI.

Alle rendite catastali dei **fabbricati** (rivalutate del 5%) ed ai redditi dominicali dei terreni agricoli (rivalutati del 25%) occorre applicare i seguenti coefficienti, al fine di determinare la base imponibile (D.L. 201/2011 – ART. 13 – COMMA 4 – e successivi aggiornamenti). Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D", posseduti da imprese e privi della rendita catastale, la

base imponibile è determinata dai costi di acquisizione e incrementativi, contabilizzati per anno di formazione e attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Il valore dei **terreni agricoli** posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, il coefficiente moltiplicatore previsto (ora pari a 75). I suddetti terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 alle riduzioni previste per gli appositi scaglioni.

Per quanto riguarda le **aree fabbricabili**, al fine di determinarne il valore, è necessario individuare il valore venale in comune commercio determinato avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione,
- all'indice di edificabilità,
- alla destinazione d'uso consentita,
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

### **Le aliquote**

L'**aliquota base** dell'imposta è pari allo **0,76%** [variabile, in aumento o diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali, ovvero l'aliquota potrà variare da un minimo del 0,46% ad un massimo del 1,06%].

L'aliquota ridotta dell'imposta per le abitazioni principali e le relative pertinenze è pari allo **0,4%** [variabile, in aumento o diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali, ovvero l'aliquota potrà variare da un minimo del 0,2% ad un massimo dello 06%].

Il Comune con proprio atto del Consiglio determina le aliquote a valere per l'anno di imposta di cui trattasi.

### **Agevolazioni**

Sono previste riduzioni della base imponibile del **50%**:

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della L. 6 luglio 2002, n.137.
- **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. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

### **Esenzioni**

La normativa (art. 7, comma 1, lettere b),c),d),e),f),h),i) del decreto legislativo n. 504 del 1992 (art. 9, comma 8, D.Lgs. n. 23/2011) riconosce in alcuni l'esenzione ai fini IMU.

### **Il calcolo dell'imposta**

L'imposta è determinata applicando alle basi imponibili degli immobili le aliquote vigenti nel comune competente. Al prodotto così ottenuto è necessario sottrarre gli eventuali benefici fiscali spettanti, quali detrazioni d'imposta e riduzioni.

Al fine della quantificazione dell'imposta (lorda) dovuta, è necessario sottolineare che:

- Il tributo deve essere determinato per ogni anno solare (annualità di imposta) e calcolato proporzionalmente alla quota di diritto, proprietà o altro diritto reale di godimento.
- Il tributo deve essere calcolato in relazione ai mesi per i quali si è protratto il possesso, ossia la proprietà o la titolarità di altro diritto reale di godimento. E' da considerarsi intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.
- A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

### **Quota IMU riservata allo Stato**

La Legge n. 228 del 2012 (Legge di stabilità) stabilisce che è riservato allo Stato il solo gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D", calcolato ad aliquota standard dello 0,76%, prevista dal comma 6, primo periodo dell'art 13 del Decreto Legge 2012/2011.

La quota di imposta risultante è versata dal contribuente allo Stato contestualmente a quella di competenza comunale, utilizzando gli appositi codici tributo, istituiti con Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/e del 21 maggio 2013

### **Il versamento**

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato a mezzo del modello di versamento unitario (F24) con le modalità stabilite con provvedimento del 12 aprile 2012 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, e successive modificazioni.

La prima rata in acconto pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno o in caso di unico versamento, deve essere versata **entro il 16 giugno**. Il saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla precedente rata, deve essere versata entro il **16 dicembre**.

Il versamento dell'imposta dovuta deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio:

- fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto
- oltre i 49 centesimi si arrotonda per eccesso

L'arrotondamento effettuato deve intendersi per ogni rigo del modello F24 utilizzato. Il versamento minimo è fissato in 12,00 euro.

### **Il ravvedimento operoso**

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una riduzione delle sanzioni. Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati). Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

**La dichiarazione**

L'art. 13, comma 12-ter, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili anche con l'IMU.

La dichiarazione dovesse essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate o dell'Anagrafe comunale.

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello ministeriale approvato che disciplina anche i casi in cui deve essere presentata.

Con riferimento alle agevolazioni/riduzioni/detractions gravanti sugli immobili, il contribuente è invitato a produrre al Comune, se previsto nei regolamenti o negli atti deliberativi dell'imposta, entro il 31 dicembre dell'anno di imposta, apposita dichiarazione/autocertificazione pena la decadenza delle agevolazioni.