

OGGETTO: Circolare 14.2012

Seregno lì, 7 giugno 2012

IMU - Versamento acconto 2012

Il 18 giugno 2012 scade il termine di versamento del primo acconto IMU 2012. Questo si calcola applicando esclusivamente le aliquote base (anche se il Comune abbia già deliberato le proprie aliquote) ed è pari al 50% dell'imposta calcolata.

Di seguito si illustrano i principali chiarimenti emanati con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 ed alcune fattispecie significative in materia.

SOGGETTI TENUTI AL PAGAMENTO

Tra gli obbligati al pagamento oltre al proprietario e all'usufruttuario, si segnala il titolare del diritto di abitazione (casa coniugale e relativa pertinenza del coniuge superstite in caso di morte dell'altro coniuge). Paga inoltre l'IMU per diritto di abitazione il coniuge separato assegnatario della casa coniugale disposta dal Giudice in conseguenza di separazione legale, annullamento o scioglimento del matrimonio; questi, paga con l'aliquota ridotta prima casa.

Nei casi di leasing e diritto di superficie, l'imposta è dovuta da chi possiede l'immobile.

Per le multiproprietà è l'amministratore che deve curare il pagamento.

ALIQUOTE

L'aliquota IMU ordinaria è dello 0,76%. L'aliquota IMU più bassa, dello 0,4%, può essere applicata all'abitazione principale e alle relative pertinenze. Rimane fermo che i Comuni possono intervenire sull'aliquota aumentandola o diminuendola. Ai fabbricati rurali ad uso strumentale si applica invece l'aliquota dello 0,2%.

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IMU Art. 4, c. 5, lett. a), f), g)

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. 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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano comunque per un solo immobile.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

DETRAZIONE PRIMA CASA

Dall'IMU dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, si possono detrarre € 200,00 annui da riportare ai mesi per i quali sussiste tale destinazione e suddivisi in parti uguali agli abitanti della stessa (ad esempio tre comproprietari, ma uno solo abitante prima casa, la detrazione spetta per intero solo a questo). Si considera mese intero quello nel quale la destinazione ad abitazione principale si è protratta per almeno 15 giorni.

Casi particolari Prima casa

<u>Casistica</u>	<u>Aliquota ridotta – Detrazione € 200,00</u>
Immobile dato in comodato al figlio ivi residente (o parenti):	No
Marito moglie residenti in due immobili prima casa diversi nello stesso comune:	Si per solo 1 immobile
Marito moglie residenti in due immobili prima casa diversi in comuni diversi:	Si 2 immobili prima casa
Casa di anziani residenti in Istituti di cura (a patto che non sia data in affitto):	Si
Appartamenti contigui accatastate separatamente:	Si per solo 1 appartamento

PERTINENZE

Ai fini dell'IMU si considerano pertinenze quelle classificate nelle categorie C2 - C6 e C7 nella misura massima di una pertinenza per categoria. Anche per le pertinenze si applica l'aliquota ridotta.

DETRAZIONE PER FIGLI CONVIVENTI

Per gli anni 2012 e 2013 è prevista una ulteriore detrazione di € 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che dimori e risieda anagraficamente nell'abitazione principale (anche se non fiscalmente a carico). Nel caso in cui il figlio compia 26 anni nel corso del 2012, sarà possibile usufruire della relativa detrazione in proporzione ai mesi in cui non aveva ancora compiuto il ventiseiesimo anno di età conteggiando mese intero quello nel quale il 25° anno si sia protratto per almeno 15 giorni; così ad esempio per il figlio che compia 26 anni il 5 maggio si avrà diritto ad una detrazione rapportata sui 4 mesi mentre per un figlio che li compia il 16 maggio, la detrazione sarà proporzionata ai 5 mesi.

RIDUZIONE 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU Art. 4, c. 5, lett. b)

La base imponibile IMU 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. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva.

IMU AREE FABBRICABILI

L'imposta IMU viene calcolata sul valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio 2012.

Si consiglia di verificare nel Comune di competenza l'eventuale esistenza di valori di riferimento stabiliti da un apposito regolamento. L'aliquota applicabile è dello 0,76%.

IMU TERRENI AGRICOLI Art. 4, c. 5, lett. c) ed e)

I terreni agricoli ed i terreni incolti – prima esenti da ICI – sono tassati in base al valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1/01 dell'anno di imposizione e rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale, per l'anno 2012, la 1ª rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la 2ª rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla 1ª rata.

Con decreto del Ministro dell'Economia saranno individuati Comuni nei quali si applica l'esenzione prevista per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina. Comunque fino all'emanazione del decreto l'esenzione è applicabile ai terreni contenuti nell'elenco allegato alla circolare 9 del 14 giugno 1993.

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, ecc.) sono imponibili con applicazione di un'aliquota ridotta dello 0,20%; i fabbricati rurali per uso strumentale ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani sono esenti. Si precisa che la natura di fabbricato rurale deriva dalla funzione produttiva connessa all'attività agricola. Quindi queste costruzioni possono essere inquadrata catastalmente in altre categorie (C1, C2, C6 o anche A10) rispetto a D10.

CALCOLO IMPOSTA

Il calcolo IMU è basato sulla rendita catastale dell'abitazione; tale rendita deve essere poi rivalutata del 5%.

A partire dalla rendita catastale rivalutata si deve applicare il moltiplicatore di riferimento per calcolare il valore catastale dell'immobile. Il valore catastale è la base imponibile dell'imposta municipale (IMU). Nel 2012 sulla base della classificazione dell'immobile sono previsti i seguenti moltiplicatori IMU:

160 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati della classe A, escluso immobili in categoria A/10, C2, C6 e C7.

140 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati classificati come B, C3, C4, C5.

80 = moltiplicatore utilizzato per i fabbricati classificati come D/5 e A10.

60 = moltiplicatore utilizzato per gli immobili classificati escluso categoria D/5

55 = moltiplicatore utilizzato per gli immobili classificati come C1.

VERSAMENTO

Il versamento dell'imposta è effettuato, mediante modello F24, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate nonché, a decorrere dal 1.12.2012, tramite apposito bollettino postale. Per l'anno 2012, il pagamento della 1^a rata dell'imposta municipale propria è effettuato entro il 18 giugno 2012 in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste; la 2^a rata è versata entro il 16 dicembre 2012 a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere versata in 3 rate di cui la 1^a e la 2^a in misura ciascuna pari ad 1/3 dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste, da corrispondere rispettivamente entro il 18.06.2012 e il 16.09.2012; la 3^a rata è versata, entro il 16.12.2012, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno, la stessa imposta può essere versata in 2 rate di cui la prima, entro il 16.06, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste e la seconda, entro il 16.12, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

MOD. F24 E CODICI TRIBUTO

Di seguito si elencano i principali codici tributo per il versamento dell'IMU 2012

Codice 3912: codice riservato all'abitazione principale e relative pertinenze

Codice 3913: codice riservato ai fabbricati rurali ad uso strumentale

Codice 3914: terreni (il Comune come destinatario)

Codice 3915: terreni (lo Stato come destinatario)

Codice 3916: aree fabbricabili (il Comune come destinatario)

Codice 3917: aree fabbricabili (lo Stato come destinatario)

Codice 3918: altri fabbricati (il Comune come destinatario)

Codice 3919: altri fabbricati (lo Stato come destinatario)

Codice 3923: interessi da accertamento (il Comune come destinatario)

Codice 3924: sanzioni da accertamento (il Comune come destinatario)

Vedi link allegato "Sole 24 ore" per un esempio di compilazione Mod. F24

NON RESIDENTI: COME VERSARE L'IMU

Secondo le ultime istruzioni pervenute nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la **quota spettante al Comune**, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- per la **quota riservata allo Stato**, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come **causale dei versamenti** devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nella risoluzione n. 35/E/2012;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate. Se il contribuente, per l'abitazione principale, sceglie di pagare l'IMU in tre rate deve indicare se si tratta di "Prima rata", "Seconda rata" o "Saldo".

DICHIARAZIONE IMU ENTRO 90 GIORNI Art. 4, c. 5, lett. i)

I soggetti passivi devono 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, utilizzando il modello approvato con decreto.

Restano ferme la possibilità di liquidare l'imposta comunale sugli immobili in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e di compensare quanto dovuto con i crediti a disposizione nonché le dichiarazioni presentate ai fini dell'Ici, in quanto compatibili.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1-01-2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30-09-2012.

Lo Studio rimane a disposizioni per ulteriori chiarimenti

Studio Associato Contrino

Riferimenti normativi

- D.L. 6-12-2011 n. 201 convertito in Legge 22-12-2011 n. 214 - Art. 13 c. 2
- Circolare n. 3/DF del 18-05-2012