

IMU

SINTESI DI COME SI APPLICA

Riferimenti legislativi
Art. 13, DL n. 201/2011
Artt. 8 e 9, D.Lgs. n. 23/2011
D.Lgs. n. 504/92
Art. 4, DL n. 16/2012
Circolare MEF 18.5.2012, n. 3/DF

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto impositivo è costituito dal possesso di qualunque immobile, comprese l'abitazione principale e relative pertinenze.

A tal fine il MEF evidenzia che sono assoggettati ad IMU, ad esempio, anche i terreni incolti.

Sono soggetti passivi IMU:

- ⇒ il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati "compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa";
- ⇒ il titolare di diritti reali "di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi".
- ⇒ il concessionario di aree demaniali;
- ⇒ il locatario di immobili concessi in leasing, anche se gli stessi sono da costruire o in corso di costruzione, "a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto".

BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU varia in funzione della tipologia di immobile. Di seguito tabella riepilogativa:

TIPOLOGIA IMMOBILE		BASE IMPONIBILE IMU		
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati)	reddito dominicale rivalutato del 25%	x	135	110 per i coltivatori diretti e gli IAP iscritti alla previdenza agricola
Fabbricati iscritti in Catasto	rendita catastale rivalutata del 5%	x	160	per categoria A (esclusa A/10) C/2, C/6 e C/7
			140	per categoria B C/3, C/4 e C/5
			80	per categoria A/10 D/5
			60 (65 dal 2013)	per categoria D (escluso D/5)
			55	per categoria C/1

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'abitazione principale è costituita da un'"unica unità immobiliare" iscritta o iscrivibile nel Catasto "a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto".

In merito nella Circolare n. 3/DF è precisato che:

- ⇒ le agevolazioni per l'abitazione principale non possono essere applicate a più di una unità immobiliare dello stesso Comune salva l'ipotesi di preventivo accatastamento unitario.
- ⇒ in presenza di più unità immobiliari utilizzate quali abitazione principale il contribuente può decidere quella da considerare "abitazione principale" con conseguente applicazione delle relative agevolazioni e riduzioni IMU.
Le altre unità immobiliari "vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati".

RESIDENZA ANAGRAFICA E DIMORA ABITUALE

La Circolare n. 3/DF evidenzia che per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare devono contemporaneamente avere la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Le agevolazioni per l'abitazione principale e relative pertinenze in relazione al nucleo familiare trovano applicazione per un solo immobile anche nel caso in cui i componenti dello stesso abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi siti nello stesso Comune.

Di conseguenza:

⇒ nell'ipotesi di 2 coniugi comproprietari di un'unità abitativa di cui 1 solo dimorante e residente nella stessa agevolazione spetta solo ad uno dei due coniugi. Se un figlio dimora e risiede in altro immobile ubicato nello stesso Comune il genitore perderà solo l'eventuale maggiorazione della detrazione;

⇒ tale disposizione non si applica se gli immobili ad uso abitativo sono ubicati in diversi Comuni *"poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative"*.

PERTINENZE

Si intendono pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate nelle seguenti categorie catastali:

- C/2, magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- C/6, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7, tettoie chiuse o aperte;

nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie

DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è riconosciuta una specifica detrazione pari a € 200 per il periodo durante il quale si protrae tale destinazione. "Nel caso in cui l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione di € 200,00 è suddivisa fra i soggetti passivi in parti uguali, indipendentemente dalle quote di possesso e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica" (Circolare 3/DF punto 6). Inoltre è possibile usufruire di una maggiorazione pari a € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione principale. Tale ulteriore detrazione è prevista solo per il 2012 e 2013 e fino ad un massimo di € 400. L'importo complessivo della detrazione e della maggiorazione, di fatto, pertanto, non può essere superiore a € 600. La disciplina IMU non prevede quale condizione per poter usufruire della maggiorazione quella del *"figlio fiscalmente a carico"*.

Va evidenziato che ai fini IMU non è prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale.

EX CASA CONIUGALE

La normativa ha disposto che l'assegnazione della ex casa coniugale fa sorgere in capo al coniuge assegnatario, ai soli fini IMU, un diritto di abitazione. Il soggetto passivo IMU è, quindi, individuato nel coniuge assegnatario (.anche se non proprietario della ex casa coniugale)

IMMOBILE POSSEDUTO DA ANZIANI / DISABILI O DA CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI

La normativa dispone che i Comuni possono considerare abitazione principale l'immobile non locato posseduto da:

- anziani / disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero / sanitari;
- cittadini italiani non residenti.

FABBRICATI CLASSIFICABILI NELLA CATEGORIA CATASTALE D

La normativa dispone per gli immobili classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto:

- se interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati la base imponibile è determinata, *"alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione"*, facendo riferimento all'ammontare dei costi, al lordo delle quote di ammortamento, risultanti dalle scritture contabili all'1 gennaio, applicando, per ciascun anno di formazione di detti costi, gli specifici coefficienti stabiliti annualmente con un apposito DM (per il 2012, DM 5.4.2012).
- se in caso di leasing il locatore o il locatario possono tramite la procedura DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) "richiedere" l'attribuzione della "rendita proposta". In tal caso il valore del fabbricato sarà determinato sulla *"base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali"*.
In assenza di *"rendita proposta"* la base imponibile IMU è determinata con riferimento al valore contabile. A tal fine la società di leasing dovrà comunicare tempestivamente al locatario *"tutti i dati necessari per il calcolo"*.

La Circolare n. 3/DF precisa altresì che la disposizione è stata oggetto di contrastanti interpretazioni risolte dalla Corte di Cassazione con la sentenza 9.2.2011, n. 3160 con la quale è stato affermato che *"nonostante l'indubbia influenza del tenore testuale"* della disposizione *"il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base*

imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello della richiesta di attribuzione della rendita”.

AREE FABBRICABILI

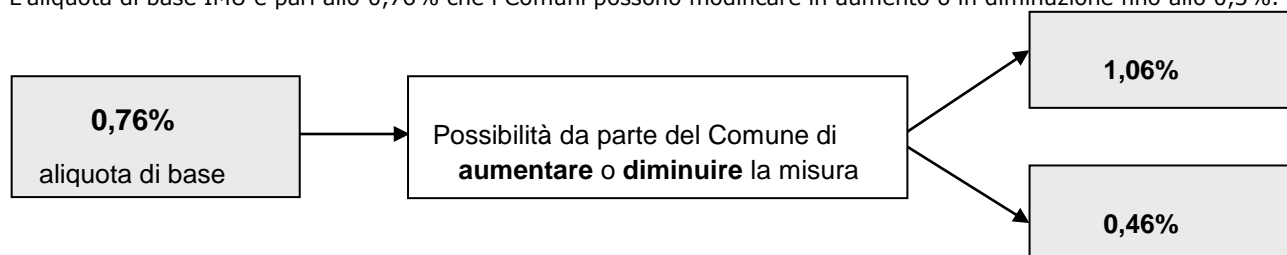
La normativa dispone che per le aree fabbricabili, la base imponibile IMU è rappresentata dal valore venale in comune commercio all'1 gennaio, avendo riguardo:

- 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 di mercato di aree aventi analoghe caratteristiche.

La circolare n. 3/DF conferma che il Comune è tenuto ad informare il contribuente se un terreno ha assunto la natura di area edificabile. In mancanza di detta comunicazione, ai sensi dell'art. 10, comma 2, Legge n. 212/2000 non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria

LE ALIQUOTE "DI BASE"

L'aliquota di base IMU è pari allo 0,76% che i Comuni possono modificare in aumento o in diminuzione fino allo 0,3%.

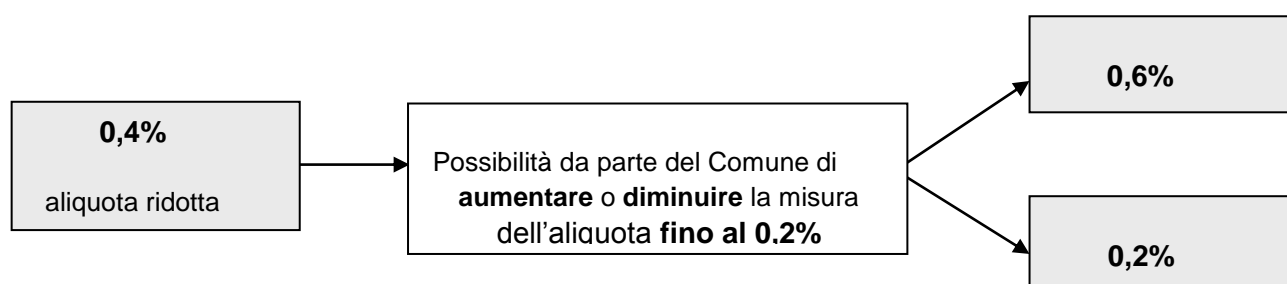


Va evidenziato che ai sensi del comma 9-bis del citato art. 13, i Comuni hanno la facoltà di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita "fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori".

Per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, ex art. 43, TUIR, per gli immobili posseduti da soggetti IRES e per gli immobili locati il Legislatore consente al Comune di ridurre ulteriormente l'aliquota.

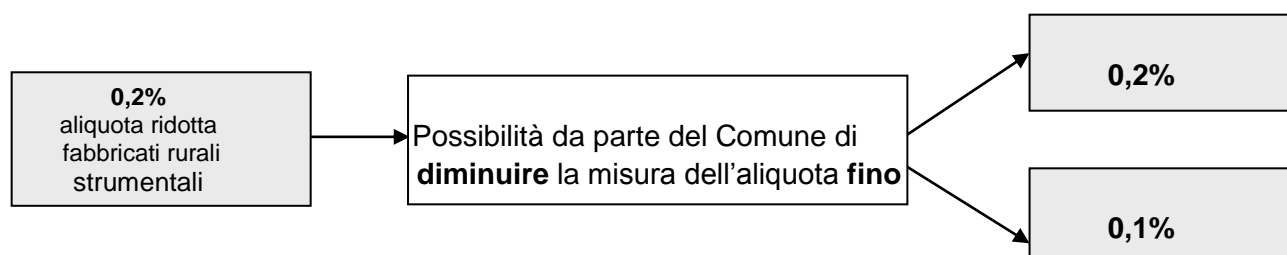
ALIQUOTA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il comma 7 del citato art. 13 dispone che per l'abitazione principale e relative pertinenze l'aliquota IMU "è ridotta" allo 0,4% che i Comuni possono aumentare o diminuire fino allo 0,2%.



ALIQUOTA PER I FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Il comma 8 del citato art. 13 dispone che per i fabbricati rurali ad uso strumentale ex art. 9, comma 3-bis, DL n. 557/93, l'aliquota IMU "è ridotta" allo 0,2% che i Comuni possono diminuire fino allo 0,1%.



INDEDUCIBILITÀ DELL'IMU

Analogamente a quanto previsto per l'ICI, l'art. 14, comma 1, D.Lgs. n. 23/2011 sancisce che l'IMU è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive

RAPPORTI TRA IMU E IMPOSTE SUI REDDITI

In merito la citata Circolare n. 3/DF dopo aver rammentato che in linea generale:

- gli immobili non locati / affittati, compresi quelli concessi in comodato e quelli utilizzati ad uso promiscuo, sono assoggettati solo all'IMU;
- gli immobili locati / affittati, sono assoggettati sia all'IMU che all'IRPEF;

ha chiarito che:

- ⇒ i terreni non affittati:
 - per il reddito agrario, sono assoggettati ad IRPEF e relative addizionali;
 - per il reddito dominicale, l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali;
- ⇒ per l'abitazione principale parzialmente locata se la rendita catastale rivalutata del 5% risulta:
 - maggiore del canone annuo di locazione "*abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca*" va applicata solo l'IMU;
 - inferiore al canone annuo di locazione "*abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca*" va applicata sia l'IMU che l'IRPEF;
- ⇒ gli immobili esenti dall'IMU sono assoggettati ad IRPEF e relative addizionali "*ove dovute*" ossia ferma restando le eventuali specifiche esenzioni previste ai fini reddituali. Per un immobile esente IMU non va versata l'IRPEF e le relative addizionali se per lo stesso "*non sono dovute le imposte sui redditi*" (si pensi, ad esempio, all'esenzione IMU ex art. 9, comma 9, D.Lgs. n. 23/2011 prevista per i fabbricati rurali ad uso strumentale, ex art. 9, comma 3-bis, DL n. 557/93, ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco ISTAT).

"IMU STATALE"

La normativa prevede che allo Stato è riservata una quota dell'IMU pari alla metà dell'importo risultante dall'applicazione dell'aliquota di base dello 0,76%.

Tale quota, che va versata allo Stato distintamente rispetto a quella spettante al Comune, è prevista, in linea generale, per tutti gli immobili ad eccezione che per i seguenti:

- abitazione principale e relative pertinenze;
- immobili non locati equiparati all'"abitazione principale" dal Comune in quanto posseduti da:
 - anziani o disabili che risiedono in istituti di ricovero o sanitari;
 - cittadini italiani non residenti;
- casa coniugale assegnata all'ex coniuge;
- fabbricati rurali ad uso strumentale;
- immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e alloggi assegnati dagli IACP e altri istituti similari;
- immobili del Comune siti nel proprio territorio.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Di seguito le scadenze per il pagamento del tributo con modello F24. Si rende noto che le aliquote e le relative detrazioni IMU deliberate dal Comune prima del 18.6.2012 non possono essere considerate definitive poiché:

- i Comuni possono, entro il 30.9.2012, approvare / modificare il regolamento / delibera relativa alle aliquote e detrazioni IMU;
- per il 2012 si prevede un particolare "meccanismo" in base al quale il MEF entro il 10.12.2012 potrà modificare le aliquote e le relative variazioni e detrazioni "*per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012*".

Ciò comporta, quindi, che per il 2012 non è possibile, in linea generale, il versamento in un'unica soluzione.

IMMOBILE TENUTO A DISPOSIZIONE

Termini di versamento	Importo da versare
18.6.2012 (acconto)	50%
17.12.2012 (saldo)	calcolato applicando le aliquote di base conguaglio sull'acconto

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Versamento dell'IMU in 2 rate d'acconto e saldo	
Termini di versamento	Importo da versare
18.6.2012 (1° rata d'acconto)	1/3 dell'IMU calcolata applicando le aliquote di base e la detrazione previste per l'abitazione principale
17.9.2012 (2° rata d'acconto)	1/3 dell'IMU calcolata applicando le aliquote di base e la detrazione previste per l'abitazione principale
17.12.2012 (saldo)	a conguaglio sulla prima e seconda rata d'acconto
Versamento dell'IMU in acconto e saldo	
18.6.2012 (acconto)	50% dell'IMU calcolata applicando le aliquote di base e la detrazione previste per l'abitazione principale
17.12.2012 (saldo)	a conguaglio sull'acconto

FABBRICATO RURALE STRUMENTALE

Termini di versamento	Importo da versare
18.6.2012 (acconto)	30% calcolato applicando le aliquote di base
17.12.2012 (saldo)	conguaglio sull'acconto