



IMU – Imposta Municipale Propria

L'**art.13 del DL 201/2011** (cd. decreto Salva-Italia), convertito dalla legge n.214/2011, ha anticipato in via sperimentale e con disciplina modificata, dal 1° gennaio 2012 e fino al 31 dicembre 2014, l'istituzione dell'**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)** prevista dal D.Lgs. n.23/2011. La relativa disciplina è stata ulteriormente modificata con il DL 16/2012 (art.4), convertito dalla legge n.44/2012 (decreto di semplificazione fiscale).

L'IMU sostituisce l'ICI e l'IRPEF e le relative addizionali relative ai redditi fondiari degli immobili non locati.

Da segnalare la pubblicazione, in data 18 maggio, della circolare n.3 del Dipartimento Finanze del Ministero dell'Economia, la quale fornisce Chiarimenti sull'IMU.

PRESUPPOSTO D'IMPOSTA (art.13, comma 2 del DL 201/2011) è il possesso nel territorio dello Stato di fabbricati (compresa la prima casa e le relative pertinenze, che erano state esentate dall'ICI con DL 27 maggio 2008 n.93) e terreni (fabbricabili o agricoli che siano).

Poiché la disposizione normativa richiama espressamente l'art.2 del D.Lgs. 504/1992 (relativo all'ICI):

-per fabbricato si intende l'unità iscritta o iscrivibile in catasto edilizio urbano, compresa l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza);

-per area edificabile si intende quella che sia tale in base allo strumento urbanistico.

L'art.13 del DL 201/2011 precisa che 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*" (per l'ICI era sufficiente la dimora abituale). Per **pertinenze dell'abitazione principale**, invece, si intendono "*esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo*".

(secondo la circolare, nel caso in cui la scheda dell'abitazione contenga anche cantina e solaio, sarà ammessa come pertinenza solo un'altra unità immobiliare di categoria C/6 o C/7).

(la circolare precisa, inoltre, che è esclusa dall'ambito dei poteri regolamentari dei Comuni la facoltà di modificare l'individuazione delle pertinenze).

(la circolare ricorda, infine, che secondo la Cassazione se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze, economiche, estetiche o di altro tipo, non può avere valenza tributaria, perché avrebbe significato elusivo).

SOGGETTO PASSIVO d'imposta (ai sensi dell'art.9, comma 1 del D.Lgs. 23/2011) è il proprietario o il titolare di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su detti immobili.

La **BASE IMPONIBILE** (art.13, comma 3 DL 201/2011) è costituita dal valore dell'immobile, determinato:

- per i fabbricati, applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i seguenti moltiplicatori:

160, per l'abitazione e le relative pertinenze (era 100 per l'ICI);

55, per i negozi (era 34);

80, per gli uffici e la categoria D/5 (era 50);

60, per i fabbricati industriali (era 50 e passerà a 65 nel 2013);

140, per le unità in categoria B, C/3, C/4 e C/5);

- per i terreni agricoli, si continua a fare riferimento al reddito dominicale aumentato del 25%, mentre il moltiplicatore è aumentato da 75 a 135 (peraltro, il moltiplicatore scende a 110 per i terreni posseduti da coltivatori diretti ed Imprenditori Agricoli Professionali);
- per i terreni edificabili la base imponibile resta il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

La base imponibile è ridotta al 50% per i fabbricati di interesse artistico o storico (di cui al D.Lgs. 42/2004) e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (sulla base di perizia dell'ufficio tecnico comunale, a spese del contribuente, o di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà).

Come per l'ICI, resta fermo il principio che l'imposta (ed eventuali detrazioni) vanno rapportate al periodo di riferimento, in dodicesimi, considerando intero il mese se il possesso è iniziato entro il giorno 15.

Le **ALIQUOTE** d'imposta:

l'aliquota base è fissata nello **0,76%**, con attribuzione ai Comuni della possibilità di aumentarla o diminuirla di 0,3 punti percentuali: l'aliquota potrà dunque essere compresa tra lo 0,46% e l'1,06% (l'aliquota ICI variava dallo 0,4% allo 0,7%).

I Comuni possono, poi, ridurre l'aliquota (fino allo 0,4%) in caso di immobili non produttivi di reddito fondiario, di immobili locati o di immobili posseduti da soggetti tenuti al pagamento dell'imposta sui redditi di società (IRES).

Per l'abitazione principale l'aliquota base è ridotta allo **0,4%**, mentre ai Comuni è data facoltà di aumentarla o diminuirla dello 0,2%.

Va sottolineato, con riferimento alla prima casa, che è prevista una **detrazione** di 200 euro, rapportata al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione; detta detrazione (che i Comuni possono aumentare, compatibilmente con l'equilibrio di bilancio) è aumentata, limitatamente agli anni 2012 e 2013, di 50 euro per ogni figlio convivente di età non superiore ai 26 anni, fino ad un massimo di otto figli (art.13, comma 10 DL 201/2011).

Qualora l'immobile costituisca abitazione principale per più soggetti passivi, la detrazione compete a ciascuno di loro in ugual misura, indipendentemente dalla quota di proprietà. Se la destinazione ad abitazione principale riguarda uno solo dei comproprietari, la detrazione spetterà integralmente allo stesso.

La norma specifica che, qualora *"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"* si applicano per un solo immobile (al contrario, in caso di abitazioni poste in comuni diversi).

La detrazione d'imposta per l'abitazione principale (200 euro + 50 euro per figlio convivente fino a 26 anni) è riconosciuta anche alle cooperative edilizie a proprietà indivisa ed agli IACP, relativamente alle unità abitative adibite ad abitazione principale dagli assegnatari: l'aliquota d'imposta, però, resta quella ordinaria (0,76%).

ALTRE AGEVOLAZIONI

I Comuni hanno facoltà di prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la relativa detrazione d'imposta, si applichino anche alle abitazioni possedute da **anziani o disabili** che abbiano la residenza anagrafica presso istituti di ricovero o sanitari, purché tale abitazione non risulti locata, nonché all'abitazione posseduta da cittadini **italiani residenti all'estero**, purché non affittata.

Un'agevolazione particolare può essere riconosciuta dai Comuni per gli immobili costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice (cd. **beni-merce**), per un periodo massimo di tre anni dalla fine dei lavori, purché non locati: in tal caso i Comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,38%.

Del tutto particolare è il regime IMU della **casa coniugale assegnata ad uno dei coniugi (o ex coniugi)** con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli

effetti civili del matrimonio: l'art.13, c.10 del DL 201/2011 stabilisce che, ai fini dell'IMU, detta assegnazione si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione; ne consegue che soggetto passivo è il coniuge assegnatario (ancorché non proprietario), il quale potrà fruire della riduzione d'aliquota e delle detrazioni per l'abitazione principale.

TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento si effettua con modello F24 (da dicembre sarà possibile pagare anche con bollettino di conto corrente postale) in due rate, scadenti il 16 giugno (18, quest'anno) ed il 16 dicembre (17, quest'anno).

Solo per l'abitazione principale il pagamento può essere effettuato in tre rate (la seconda, intermedia, entro il 16 settembre).

Poiché il Governo ha facoltà di modificare le aliquote base con decreto ministeriale entro il 10 dicembre ed i Comuni possono adottare il proprio regolamento, fissando le eventuali maggiorazioni o riduzioni, entro il 30 settembre, per il 2012 non sarà possibile versare l'intera imposta al 16 giugno ed è previsto che le rate di acconto siano pagate con riferimento alle aliquote base (0,76% o 0,4%), riservando alla rata di dicembre il saldo, con l'eventuale conguaglio.

Pertanto a giugno si verserà il 50% dell'imposta calcolata con l'aliquota base (al netto delle detrazioni per la prima casa), ovvero la quota di 1/3 in caso di tre rate (così come a settembre).

DICHIARAZIONE IMU

L'art.13, c.12-ter DL 201/2011 prevede l'obbligo per i soggetti passivi di presentare al Comune la dichiarazione entro 90 giorni dall'inizio del possesso o dal verificarsi di variazioni rilevanti, con modello che verrà approvato con decreto ministeriale, cui è demandata anche l'individuazione dei casi in cui sussiste l'obbligo di dichiarazione.

Per il 2012 la dichiarazione deve essere effettuata entro il 30 settembre.

IVIE

Il decreto "salva Italia" ha anche istituito, a decorrere dall'anno 2011, l'Imposta sul Valore degli Immobili situati all'Estero (IVIE), a carico delle persone fisiche residenti in Italia, da corrispondere unitamente all'IRPEF.

L'aliquota è lo 0,76% (la stessa aliquota dell'IMU) del valore di acquisto o, in mancanza, del valore di mercato. Per i Paesi UE la base imponibile è il valore riconosciuto fiscalmente rilevante in detti Paesi per l'imposizione patrimoniale o sul trasferimento.

Per evitare duplicazioni d'imposta, è previsto un credito d'imposta d'importo pari all'eventuale imposta patrimoniale versata allo Stato in cui si trova l'immobile.