

# **GUIDA PRATICA ALL'IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)**

## **IMU - Imposta Municipale Propria**

Con il D.L. n.201/2011, convertito nella legge n.214/2011, è stata introdotta l'imposta municipale propria (IMU) in via sperimentale dal 2012 fino al 2014, che sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e l'IRPEF e relative addizionali comunale e regionale sugli immobili non locati.

### **Da chi è dovuta?**

L'IMU è dovuta da chi **possiede** immobili (**fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili**) a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione (anche quello spettante al **coniuge superstite**), nonché dal locatario degli immobili concessi in **locazione finanziaria**. L'assegnazione della casa coniugale al **coniuge separato** è considerata a titolo di diritto di abitazione. Non è dovuta quindi dal nudo proprietario, dal locatario, affittuario o comodatario, né dal coniuge separato non assegnatario della casa coniugale anche se proprietario.

### **Per cosa è dovuta ?**

L'IMU è dovuta per tutti gli immobili posseduti, compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze in misura diversa a seconda del tipo di immobile, in particolare si distinguono:

- **abitazione principale:** un'unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in Catasto ove il contribuente ed il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e abbiano la residenza anagrafica;

- **pertinenze** dell'abitazione principale: locali classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (garage) e C/7 (tettoie), nella misura massima di **una unità per categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione** (risultino cioè sulla medesima planimetria).

Nel caso di più unità immobiliari adibite ad abitazione principale e/o di più pertinenze della medesima categoria, ai fini delle agevolazioni previste dalla norma, sono di regola considerate abitazione principale e pertinenze quelle dotate di rendita più alta.

Ai sensi dell'articolo 10 commi 1 e 2 sono assimilate all'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 e l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata .

- **fabbricati rurali:** gli immobili della categoria D/10 necessari allo svolgimento dell'attività agricola (magazzini, ricovero attrezzi, stalle, agriturismi, abitazioni dipendenti, laboratori, uffici aziendali) utilizzati dal conduttore del fondo cui sono asserviti, secondo quanto previsto dall'art. 9 del d.l. 557/93;

**Si rammenta tuttavia che, nel nostro Comune, riconosciuto totalmente montano, il D.L. n. 16/2012 riconosce l'esenzione dall'I.M.U. dei fabbricati rurali ad uso strumentale.**

- **aree fabbricabili:** aree utilizzabili a scopo edificatorio in base a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, anche se semplicemente adottati ed in attesa di approvazione ed escluse quelle possedute e condotte da coltivatori diretti e IAP di cui all'art. 1 del d.lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola.

**A partire dal 2012 l'abitazione concessa in uso gratuito a parenti non è più assimilata all'abitazione principale: in questi casi quindi l'imposta deve essere versata con l'applicazione dell'aliquota pari al 9,5 per mille.**

## **SOSPENSIONE PAGAMENTO IMU IN ACCONTO A GIUGNO 2013**

**Ai sensi del D.L.54 del 21 maggio 2013 il versamento dell'acconto E' SOSPESO per:**

- abitazione principale e le relative pertinenze ad esclusione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
- terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

## Come si determina il valore degli immobili ai fini IMU

Il valore degli immobili, da porre a base per il calcolo dell'IMU, si determina nel modo che segue:

<b>Fabbricati</b>	<b>Base imponibile IMU</b> (Rendita catastale rivalutata del 5% per moltiplicatore IMU)
A (esclusa A/10) + C/2 + C/6 + C/7 (abitazioni e pertinenze)	R.C. x 1,05 x 160
A/10 (uffici)	R.C. x 1,05 x 80
B (collegi, scuole, case di cura, ospedali)	R.C. x 1,05 x 140
C/1 (negozi)	R.C. x 1,05 x 55
C/3 + C/4 (laboratori, fabbricati sportivi)	R.C. x 1,05 x 140
D (esclusi D/5) (attività produttive)	R.C. x 1,05 x 65
D/5 (banche ed assicurazioni)	R.C. x 1,05 x 80
D non iscritti in catasto posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati	Valore risultante dalle scritture contabili rivalutato in base ai coefficienti stabiliti con Decreto del Min. Finanze
Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. (accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio)	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato x 50%
Fabbricati di interesse storico o artistico	R.C. x 1,05 x moltiplicatore della categoria cui appartiene il fabbricato x 50%
Aree edificabili	Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata tenendo conto del valore venale in comune commercio da definirsi con riferimento temporale al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Per il calcolo del valore dell'Area edificabile occorre fare riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 27.12.2008 (Adozione Progetto definitivo della Prima Revisione al P.R.G.C.)

## Aliquote

### Le aliquote per il 2013 sono le seguenti:

- **4,9** per mille per abitazione principale e pertinenze (una per categoria catastale ossia un C/2, un C/6 e un C/7),
- **9,5** per mille per tutti gli altri immobili ad eccezione dei fabbricati rurali strumentali;
- **2** per mille per i fabbricati rurali strumentali.

Le aliquote da applicare in sede di acconto sono quelle deliberate nel corso del 2012 dal Comune (qualora il Comune deliberi, nei mesi a venire, nuove aliquote, si provvederà al relativo conguaglio in sede di versamento del saldo Imu nel mese di dicembre).

### Detrazioni per abitazione principale.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200,00** 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 (cioè la detrazione viene suddivisa per il numero degli aventi diritto e non in funzione della quota di possesso). Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di **€ 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni**, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di **€ 400,00** (8 figli conviventi di età non superiore ai 26 anni), pertanto la detrazione totale complessiva non può superare **€ 600,00=**

La detrazione di 200 euro (ma non l'aliquota prevista per le abitazioni principali) è applicabile anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dall'I.A.C.P.

### Quando, quanto e come si paga l'IMU

Le scadenze per i pagamenti sono:

- **I**      **rata 17 giugno**
- **II**     **rata 16 dicembre**

Una volta determinato il valore dell'immobile, con le modalità sopra indicate, l'imposta complessivamente dovuta sarà pari al prodotto di detto valore per l'aliquota comunale prevista per l'immobile in considerazione, per la percentuale ed il periodo di possesso, sottratte le eventuali detrazioni spettanti.

Il possesso per almeno quindici giorni equivale al possesso per l'intero mese.

L'imposta è versata in due rate, alle scadenze sopra indicate, pari ciascuna al 50% dell'importo totale e **va versata interamente al Comune di Giaveno ad eccezione dei fabbricati in categoria D.**

Per i fabbricati in categoria D l'imposta dovuta deve essere ripartita tra quanto dovuto applicando l'aliquota del 7,6 per mille (quota interamente spettante allo Stato) e per la restante parte calcolata tenendo conto delle effettiva aliquota deliberata dal Comune ovvero 1,9 per mille (quota spettante al Comune).

A tal proposito con Risoluzione n. 33/E del 21 maggio 2013 sono stati individuati i relativi codici tributo per procedere al versamento ovvero 3925 quota stato e 3930 quota incremento Comune.

Il contribuente dovrà versare contestualmente le quote dovute al Comune ed allo Stato.

Gli importi totali da pagare sono sempre arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi oppure per eccesso se superiore a detto importo.

Il versamento può essere effettuato attraverso il Modello F24 oppure attraverso apposito bollettino postale presso qualsiasi sportello postale o bancario.

Dovrà essere compilata la sezione "IMU e altri tributi locali" (nel caso si utilizzino i preesistenti Modelli F24 i dati dei versamenti IMU dovranno essere riportati nella sezione "ICI ed altri tributi locali" con l'indicazione però dei nuovi codici tributo), codice ente (per esempio: **E020 per il Comune di GIAVENO**) e con i seguenti codici tributo:

**3912** – denominato: IMU imposta municipale propria su abitazione principale e pertinenze - Comune;

**3913** – denominato: IMU imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – Comune;  
**(DA NON UTILIZZARE PER IL VERSAMENTO DEL 17/06/2013 IN QUANTO SOSPESO)**

**3916** – denominato: IMU imposta municipale propria per le aree fabbricabili – Comune;

**3918** – denominato: IMU imposta municipale propria per gli altri fabbricati – Comune;

**3923** – interessi da accertamento (quota per il Comune);

**3924** – sanzioni da accertamento (quota per il Comune).

**3925**- denominato: IMU imposta municipale propria per fabbricati in categoria D – Stato;

**3930**- denominato: IMU imposta municipale propria per fabbricati in categoria D – Incremento Comune;

Barrare quindi "ACC" o "SALDO" a seconda se il pagamento si riferisca all'acconto o al saldo, indicare in cifre il "numero di immobili" e nello spazio "Anno di riferimento" l'anno di imposta cui il versamento si riferisce.

### **Ravvedimento Operoso**

Se il pagamento dell'imposta viene fatto dopo le scadenze sopraindicate ma entro i 14 giorni successivi alla data di scadenza dovrà essere pagata anche una sanzione pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo; dal 15 giorno di ritardo fino al 30 giorno di ritardo (quindi entro il 18 luglio 2012 per la rata di acconto, oppure entro 16 gennaio 2013 per la rata di saldo), dovrà essere pagata anche una sanzione pari al 3% dell'imposta nonché gli interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno. Se il pagamento avviene entro un anno dalla scadenza la sanzione è pari al 3,75%. Il contribuente dovrà fare apposita comunicazione al Comune allegando la fotocopia del versamento effettuato.

Si ricorda che in tal caso le sanzioni e gli interessi debbono essere versati unitamente all'imposta dovuta e nel modello F24 deve essere barrata la casella "RAVV".

### **Dichiarazioni**

Per quanto non conoscibile dal Comune, è previsto il termine del **30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Restano comunque valide le dichiarazioni presentate negli anni precedenti ai fini ICI "in quanto compatibili".