

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, ha istituito con gli articoli 8 e 9 la nuova Imposta Municipale Propria a decorrere dal 2014.

Il Governo Monti, con il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha anticipato, in via sperimentale, la decorrenza al 2012, per renderla applicabile, a regime, dal 2015.

L'IMU, oltre all'ICI, di fatto sostituisce per la componente immobiliare l'Irpef e le addizionali dovute dalle persone fisiche in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni immobili "non locati".

PRESUPPOSTO per l'applicazione dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli così come definiti dall'art. 2, del D.Lgs. 504/1992 e precisamente:

- per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004 iscritti nella previdenza agricola, che esplicano la loro attività a titolo principale sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
- per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

N.B.: L'art. 13 del D.L. 201/2011 ha previsto l'obbligo di versare l'IMU anche per i **fabbricati rurali che risultano ancora iscritti al catasto terreni**. Tali fabbricati vanno obbligatoriamente iscritti al catasto fabbricati entro il **30.11.2012**.

SOGGETTI PASSIVI dell'IMU sono:

- il **proprietario** di immobili o il **titolare di un diritto reale** sugli stessi (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie);
- il **coniuge assegnatario della casa coniugale** a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (n.b.: novità disposta con D.L. 16/2012 applicabile solo ai fini IMU);
- il **concessionario** nel caso di concessione su aree demaniali;
- il **locatario** (utilizzatore) nel caso di contratto di **locazione finanziaria** per tutto il periodo di durata del contratto di leasing (ivi inclusi gli immobili da costruire o in corso di costruzione).

E' importante ricordare che tra i soggetti passivi, ai fini dell'imposta, deve essere incluso anche il titolare del "**Diritto di abitazione**" che l'articolo 540 del codice civile riserva al **coniuge superstite** sulla casa adibita a residenza familiare. Tale diritto grava non solo sull'abitazione ma anche sulle sue eventuali pertinenze (condizione essenziale è ovviamente che l'immobile continui a costituire il domicilio e la residenza del coniuge superstite).

In caso di **contitolarità** sul medesimo immobile ciascun contitolare sarà obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta.

N.B.: **Il locatario, l'affittuario o il comodatario** non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'IMU.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

- **Fabbricati:** la base imponibile è data dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:
 - **160** per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7
 - **140** per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
 - **80** per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5
 - **60** per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5)
 - **55** per i fabbricati della categoria catastale C/1

La base imponibile e' ridotta del 50 per cento:

a) per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) 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 ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. 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.

- **Aree edificabili:** La base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Resta confermata la disposizione di cui all'articolo 5, comma 6, del D.Lgs 504/1992 con la quale è previsto che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- **Terreni agricoli:** la base imponibile è data dal reddito dominicale, rivalutato del 25% e moltiplicato per:
- **110** per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola
 - **135** per tutti gli altri soggetti.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;

ALIQUOTE DELL'IMPOSTA

L'IMU si applica al valore degli immobili determinato come esposto in precedenza. Il valore degli immobili va rapportato alla quota ed ai mesi di possesso tenendo presente che il mese nel quale il possesso è stato di almeno 15 giorni va computato per intero.

Le aliquote dell'imposta nel Comune di San Stino di Livenza sono state così determinate:

0,4% ALIQUOTA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE

Per abitazione principale si intende quella nella quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.**

L'aliquota agevolata è applicabile, oltre che per l'abitazione principale, anche per le relative pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 (**nella misura massima di una per ciascuna categoria** e anche se classificate in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo).

In pratica saranno al massimo agevolabili fino a 3 pertinenze ma limitatamente a: una solamente per la categoria C/2 (es. cantina, solaio o magazzino), una per la categoria catastale C/6 (es. garage, autorimessa) ed una per la categoria catastale C/7 (es. tettoie, posto auto)

N.B.: I fabbricati concessi in uso gratuito a genitori e/o figli non possono più essere equiparati all'abitazione principale e pagano l'IMU con l'aliquota dello 0,86% e senza alcuna detrazione.

0,2% ALIQUOTA PER I FABBRICATI RURALI STRUMENTALI (D10)

Sono considerati fabbricati rurali strumentali le **costruzioni necessarie allo svolgimento dell'attività agricola** di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo (*in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96*);
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato, o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli (anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'*art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228*);
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

N.B.: Ai fini del riconoscimento della ruralità l'immobile strumentale deve essere accatastato in categoria D/10. I titolari di fabbricati che risultino accatastati in categorie diverse dalla D/10, per fruire dell'aliquota agevolata, sono tenuti a richiedere all'Agenzia del Territorio la variazione di categoria **entro il 30 giugno 2012.**

0,86% ALIQUOTA PER TUTTI GLI ALTRI FABBRICATI, PER LE AREE FABBRICABILI E PER I TERRENI AGRICOLI.

L'aliquota dello 0,86% si applica a tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze e dai fabbricati rurali strumentali.

N.B.: È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base dello 0,76% (quindi lo 0,38%). La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.

DETRAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

- **Detrazione base di € 200,00** rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale. 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 si verifica.

- Detrazione aggiuntiva di **€ 50,00 per ciascun figlio di età inferiore a 26 anni** dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare (a prescindere dal fatto che sia o meno fiscalmente a carico).

La detrazione aggiuntiva non può superare la misura massima di € 400,00 euro. Pertanto, l'importo massimo detraibile per l'abitazione principale e le sue pertinenze non potrà mai superare l'importo complessivo di € 600,00 (200 di detrazione base + 400 di detrazione aggiuntiva).

Si ricorda che le detrazioni possono essere utilizzate solo fino a concorrenza dell'IMU dovuta per l'abitazione principale e le sue pertinenze. In altri termini le detrazioni non possono mai comportare un saldo "a credito" utilizzabile per altri fabbricati e/o un credito di imposta.

N.B: L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche alle unità immobiliari possedute 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 l'abitazione non sia concessa in locazione.**

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in tre rate di pari importo alle seguenti scadenze: **18 GIUGNO 2012 - 17 SETTEMBRE 2012 - 17 DICEMBRE 2012.**

In alternativa l'imposta può essere versata in due rate di pari importo di cui la prima entro il **18 GIUGNO 2012** e la seconda entro il **17 DICEMBRE 2012.**

FABBRICATI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE, TERRENI AGRICOLI E AREE EDIFICABILI

Il pagamento della prima rata va effettuato entro il **18 GIUGNO 2012** calcolando l'imposta con l'aliquota di base prevista dalla legge (**0,76%**) e versando il 50% dell'importo ottenuto (30% per i soli fabbricati rurali ad uso strumentale).

La seconda rata va pagata entro il **17 DICEMBRE 2012** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno calcolata sulla base dell'aliquota deliberata dal comune (**0,86%**), con conguaglio sulla prima rata.

N.B.: **Il versamento va effettuato con modello F24** (con la possibilità di compensare eventuali crediti). Il bollettino di c/c postale potrà essere utilizzato solo dal 1° dicembre 2012.