

## Circolare n. 6 del 18 maggio 2012

### Imposta Municipale Unica

#### Premessa

La presente circolare intende fornire una prima informazione sui contenuti dell'articolo 13 del Decreto legge n° 201 del 6 dicembre 2011 "Salva Italia", con cui il legislatore ha anticipato di 2 anni l'introduzione dell'Imu, l'Imposta Municipale Unica già prevista dagli articoli 8 e 9 del Decreto sul Federalismo fiscale (decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23), come aggiornato dal Decreto legge 2 marzo 2012 n. 16 sulle semplificazioni fiscali convertito dalla legge 26 aprile 2012 n. 44 (in seguito il "Decreto Fiscale") e dal Decreto Legge n. 1/2012 ("Decreto Semplificazioni").

#### Indice

1. Anticipazione sperimentale dell' IMU
2. Presupposto di imposta
3. Soggetti passivi
4. Determinazione importo
5. Aliquote
6. Detrazioni
7. Modalità di pagamento
8. Scadenze e adempimenti

#### 1. Anticipazione sperimentale dell'IMU

L'istituzione dell'IMU è stata anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 ed è applicata in tutti i Comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9, ed alle disposizioni del Salva Italia del Decreto Fiscale e del Decreto Semplificazioni.

Conseguentemente, l'applicazione a regime dell'imposta municipale è fissata al 2015.

## **2. Presupposto dell'imposta**

L'IMU ha il medesimo presupposto di applicazione previsto dall'ICI, infatti, il comma 2, art. 13, D.L. n. 201/2011 prevede che "l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili.

Perché sorga l'obbligo di pagare l'IMU, è necessario che il rapporto che lega il soggetto all'immobile sia "qualificato" ovvero, riconducibile alla proprietà, all'usufrutto o altro diritto reale di godimento ad un'altra situazione giuridica specificatamente stabilita dalla legge, come nel caso della locazione finanziaria o della concessione di beni demaniali.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 25376 del 2008 ha considerato possesso di un bene l'esercizio di un'attività che corrisponde a quello di proprietà o di altro diritto reale di godimento e che in base al comma 2, art. 1140 del codice civile, "si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, la quale però ha unicamente la detenzione della cosa".

## **3. Soggetti passivi**

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, superficie di un bene immobile. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica locati con patto di futura vendita, l'imposta è dovuta dall'ente proprietario.

Secondo quanto sopra esposto, quindi, sono soggetti passivi dell'IMU:

- il proprietario dell'immobile;
- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il locatario di bene in leasing;
- il concessionario di beni demaniali.

Nel caso in cui ci sia una multiproprietà immobiliare, l'IMU si applica tenendo conto della particolare fattispecie del contratto immobiliare. In tali casi nel regime ICI era previsto che il soggetto passivo fosse l'amministratore della comunione o l'amministratore del condominio, il quale è autorizzato a prelevare gli importi relativi al pagamento dell'ICI della multiproprietà, riaddebitando i relativi importi ad ogni singolo condomino. In assenza di nuove disposizioni si presume che abbia la medesima applicazione anche l'IMU.

Nel caso di separazione o divorzio il coniuge non assegnatario è esonerato dal pagamento dell'IMU, perché l'ex casa coniugale è assimilata all'abitazione principale e gode dell'applicazione dell'aliquota ridotta ai fini IMU. Quindi, paga il 4 per mille ed ha diritto alla detrazione in ragione della quota di possesso per l'immobile posseduto dal coniuge separato o divorziato, non assegnatario della casa coniugale.

Tuttavia, c'è da precisare che tale diritto spetta, a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune dove è ubicata la casa coniugale.

Infatti il D.L. n.16/12 interviene affermando che "ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art.8 del D.Lgs. n.23/11, nonché all'art.13 del D.L. n.201/11, convertito, con modificazioni, dalla L. n.214/11, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione."

#### **4. Determinazione dell' importo**

Come già detto la struttura dell'IMU ricalca sostanzialmente quella dell'ICI, che scompare insieme alla componente immobiliare dell'IRPEF e relative addizionali, anche se a copertura di quest'ultime viene riservata alle casse statali una quota pari al 50% della nuova imposta.

Il valore dei fabbricati su cui si applica la nuova imposta si determina moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, con i seguenti coefficienti:

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

- e) 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D l' aliquota e dello 7.6 per mille %, esclusi quelli D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i terreni agricoli, il valore si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Per quanto riguarda il coefficiente moltiplicatore per calcolare l'IMU sui terreni agricoli coltivati direttamente da imprenditori iscritti regolarmente nella previdenza agricola è pari a 110 e non 130.

Per le aree fabbricabili occorre prendere a riferimento il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Ad esempio si supponga il caso di un contribuente, che, nel 2012, possiede un'area edificabile la situazione è la seguente:

Area fabbricabile

- Valore venale: 120.000 euro;
- percentuale di possesso: 100%;
- mesi di possesso: 12;
- aliquota prevista nel comune: 0,76%. In tal caso, i calcoli sono i seguenti:

Base imponibile IMU:  $120.000 * 100\% * 12/12 = 120.000$  euro;

IMU dovuta:  $120.000 * 0,76\% = 912,00$  euro.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il coefficiente da applicare per il calcolo della rendita catastale è pari a 110.

In linea generale alle pertinenze dell'immobile, come ad esempio le cantine, l'IMU è calcolata sulla base dell'aliquota applicata all'immobile stesso. Essendo una pertinenza la cantina contribuisce alla formazione della base imponibile. La cantina associata ad un'abitazione principale è colpita dall'IMU dalla medesima aliquota ridotta, che di base è pari allo 0,4% ( 4 per mille ).

Viceversa, alle stesse pertinenze di un immobile dalla seconda casa in poi, è applicata l'aliquota ordinaria Imu che, di base, è pari allo 0,76% ( 7,6 per mille ).

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pestilenziale per

ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

## **5. Aliquote**

Il "Salva Italia" definisce le aliquote base, modificabili dalle singole amministrazioni comunali con delibera del consiglio comunale.

Le aliquote base sono:

- aliquota per la prima casa 4 per mille (0,4%);
- aliquota per la seconda casa 7,6 per mille (0,76%);
- aliquota ridotta al 2 per mille (0,2%) per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Ai Comuni è data la possibilità di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento, 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 (comma 9-bis dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, come introdotto dall'art. 56, D.L. n. 1/2012).

## **6. Detrazioni IMU 2012**

Il Decreto Semplificazioni ha apportato alcune modifiche alla normativa dell'IMU, chiarendo che la detrazione per la prima casa si applica solo su un immobile posseduto.

Per quanto riguarda l'IMU sulla prima casa, c'è una detrazione d'imposta di 200 euro annui per la prima casa, e un'ulteriore detrazione solo per il biennio 2012-2013 di 50 euro per ogni figlio purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di età inferiore a 26 anni, fino ad un massimo di 8 figli.

Per abitazione principale si intende l'immobile, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per chi ha case concesse in affitto, l'aliquota base per il pagamento dell'Imu sarà infatti dello 0,76% essendo considerata una seconda proprietà, sarà previsto un dimezzamento dell'aliquota ordinaria ma solo a partire dal 2015.

I correttivi arrivati con il Decreto Fiscale introducono l'esenzione IMU per i Comuni montani o parzialmente montani, permettendo anche al Governo di intervenire con

decreto per rivedere l'elenco e attribuire le esenzioni a tutti i territori considerati meritevoli, e per ridisegnare il meccanismo di abbattimento dell'imponibile.

Inoltre per tali soggetti è stata prevista una franchigia progressiva in base al valore del terreno, infatti i terreni sono assoggettati all'imposta municipale 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.

## **7. Modalità di pagamento**

Il pagamento deve essere fatto esclusivamente utilizzando il modello F24, pagando online sul sito dell'Agenzia delle Entrate (occorre essere registrati ed avere il PIN di accesso) oppure in banca, presso gli uffici postali ed oltre intermediari autorizzati.

Da dicembre 2012 sarà possibile utilizzare nuovamente il bollettino postale, le cui modalità di compilazione verranno rese note successivamente.

Il vecchio modello F24 potrà essere utilizzato comunque fino al 31 maggio 2013.

Il quadro I (IMU) può essere compilato dal contribuente che sceglie di utilizzare l'eventuale credito che risulta dal modello di dichiarazione 730/2012 per pagare l'IMU dovuta per l'anno 2012, mediante compensazione nel modello F24.

Per utilizzare in compensazione questo credito il contribuente deve compilare e presentare alla banca o all'ufficio postale il modello di pagamento F24 anche se, per effetto della compensazione eseguita, il saldo finale è uguale a zero. In conseguenza di questa scelta il contribuente, nel mese di luglio o agosto, non otterrà il rimborso corrispondente alla parte del credito che ha chiesto di compensare per pagare l'IMU.

Se dalla liquidazione della dichiarazione risulta un credito superiore all'importo IMU da pagare, il credito eccedente sarà rimborsato dal sostituto d'imposta; se invece il credito che risulta dalla dichiarazione è inferiore all'importo IMU indicato, il contribuente potrà utilizzare il credito ma sarà necessario versare la differenza per la restante parte dell'IMU dovuta.

In caso di presentazione della dichiarazione in forma congiunta, i coniugi possono scegliere autonomamente se e in quale misura utilizzare il credito che risulta dalla liquidazione della propria dichiarazione per il pagamento dell'IMU dovuta da ciascuno di

essi; pertanto, non è consentito utilizzare il credito di un coniuge per il pagamento dell'IMU dovuta dall'altro coniuge.

In caso di presentazione del modello 730 integrativo il contribuente, che nel modello 730 originario ha compilato il quadro IMU e che entro la data di presentazione del modello 730 integrativo ha già utilizzato in compensazione nel modello F24 il credito che risulta dalla dichiarazione originaria, deve indicare nel quadro IMU del modello 730 integrativo un importo non inferiore al credito già utilizzato in compensazione.

Il contribuente che, invece, non ha compilato il quadro IMU nel modello 730 originario, oppure pur avendolo compilato non ha utilizzato il credito che risulta dalla dichiarazione originaria, può non compilare o compilare anche in modo diverso il quadro IMU del modello integrativo.

#### QUADRO I IMU

	Barrare la casella se si intende, utilizzare con il Mod. 730 l'intero importo del credito risultante dalla dichiarazione per il versamento dell' IMU dovuta per l'anno 2012; in tal caso l'ammontare degli importi a credito non sarà rimborsato da sostituto di imposta.	1
I1	OPPURE	2
	Indicare l'ammontare dell' IMU 2012 che si intende versare con il Mod. F24 mediante compensazione risultante dalla presente dichiarazione; In tal caso il credito non sarà rimborsato dal sostituto d'imposta fino a concorrenza dell'importo indicato nella casella "2"	IMPORTO

### 8. Scadenze e adempimenti

Il Governo ha stabilito che, per quanto riguarda l'IMU 2012, sulla prima casa è il contribuente a scegliere se pagare in due o tre rate. Per il versamento dell'IMU sulle altre proprietà invece sono state stabilite due rate.

- 18 giugno: pagamento della prima rata dell'IMU uguale al 50% dell'imposta dovuta secondo l'aliquota base (per chi sceglie la soluzione in due rate) o uguale al 33% dell'imposta dovuta sempre secondo l'aliquota base (per chi sceglie la soluzione in tre rate, valida esclusivamente per l'abitazione principale e per l'anno 2012).
- 30 giugno i Comuni dovranno redigere e approvare il preventivo che fissa le nuove aliquote, ma avranno la possibilità di modificare le stesse fino al 30 settembre alla luce del gettito incassato con il versamento dell'acconto. i comuni possono far variare l'aliquote dallo 0,2 allo 0,6% per l'abitazione principale e dallo 0,46 all'1,06% per gli altri immobili. potranno inoltre abbassare l'aliquota fino allo 0,4% per gli immobili locati o di proprietà delle persone giuridiche.

- c) 30 settembre termine ultimo per la dichiarazione sugli immobili posseduti dal 1° gennaio 2012.
- d) 17 settembre: pagamento della seconda rata (per chi ha scelto la soluzione in tre rate), l'importo sarà equivalente alla prima rata.
- e) 17 dicembre: versamento dell'ultima rata a saldo e conguaglio in base alle nuove aliquote decise dai Comuni e dagli aggiustamenti delle stesse eventualmente decisi dallo stato.

In caso di ravvedimento per i tardivi od omessi versamenti dell'IMU, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta.

I soggetti passivi devono presentare apposita dichiarazione IMU alla Agenzia delle Entrate, entro novanta 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 il Decreto.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

\*\*\*\*\*

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Dott. Maurizio Mestrallet  
mauriziomestrallet@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino  
marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero  
mauriziomoccaldi@fiorentinoassociati.it

## DISCLAIMER

La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

Equity Market Partner

