

VADEMECUM IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.)

Che cos'è l'I.M.U.

È un'imposta patrimoniale che si applica sul valore degli immobili posseduti. Introdotta con il decreto legislativo sul federalismo fiscale (n. 23 del 2011) doveva applicarsi a partire dal 2014 al posto dell'I.C.I. La sua entrata in vigore è stata anticipata al 2012, subendo forti modifiche nel corso degli anni. In particolare le variazioni più rilevanti sono state disciplinate nell'ambito dell'Imposta Unica Comunale "IUC" istituita con l'art. 1, commi 639 e seguenti, della Legge 147 del 27/12/2013 (legge di stabilità per l'anno 2014).

L'imposta municipale propria (IMU) ha natura patrimoniale ed è dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali.

Oggetti soggetti al pagamento dell'I.M.U.

Come per l'I.C.I. sono soggetti al pagamento della nuova imposta patrimoniale:

- a) i fabbricati (intendendosi ogni distinta unità immobiliare accatastata);
- b) i terreni agricoli;
- c) le aree fabbricabili.

Chi deve pagare l'imposta

Sono tenuti al pagamento dell'imposta I.M.U. tutte le persone, fisiche o giuridiche, che siano possessori di uno o più immobili in forza di un diritto di:

- proprietà
- usufrutto (art. 982 cod. civ.)
- uso (art. 1021 cod. civ.)
- abitazione (art. 540, comma 2 e art. 1022 cod. civ.)
- superficie (art. 952 cod. civ.)
- enfiteusi (art. 957 cod. civ.)

Quando si paga

Il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote e le detrazioni stabilite con apposita Deliberazione, entro il 16 giugno; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata entro il 16 dicembre.

I contribuenti possono optare per il pagamento totale dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di cui alla Delibera di Consiglio, in un'unica rata da corrispondere entro il 16 giugno.

Cosa si paga

L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, come identificate dall'art. 13, comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Inoltre l'IMU deve essere pagata anche per i terreni agricoli non condotti da coltivatori diretti o da agricoltori iscritti alla previdenza agricola.

Si rammenta, inoltre, che è riservato allo Stato il solo gettito dell'IMU derivante dagli immobili classificati nella categoria catastale "D", calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. La differenza fra l'aliquota deliberata e l'aliquota standard è pertanto di spettanza del Comune.

Imposta in autoliquidazione

Come l'I.C.I. anche l'I.M.U. è un'imposta che il contribuente deve provvedere a liquidare (cioè a calcolare) da solo, poiché è il solo conoscitore delle condizioni effettive dei beni immobili che possiede, che possono variare nel corso dell'anno (può cambiare la percentuale di possesso, il tipo d'uso, può aver compravenduto un immobile, ecc.).

Il contribuente può informarsi presso ogni Comune nel quale possiede immobili. Per ciascun Comune egli deve provvedere al calcolo e al versamento dell'imposta dovuta, tenendo conto delle aliquote, detrazioni, riduzioni, agevolazioni eventualmente deliberate.

Modalità di pagamento

Il versamento dell'imposta potrà essere eseguito utilizzando:

- modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), indicando i codici tributo sotto indicati.
- Bollettino postale, intestato a "PAGAMENTO IMU" - c/c n. 1008857615, reperibile presso tutti gli Uffici postali.

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	=====
Terreni agricoli	3914	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati	3918	=====
Fabbricati Cat. "D"	3930	3925

Il codice Comune da indicare, per il Comune di Castel San Giorigo, è C259.

Non è dovuto il versamento se l'imposta dovuta per l'intero anno è inferiore a € 12,00.

La base imponibile

Per effettuare il calcolo dell'imposta I.M.U. occorre prima di tutto calcolare la base imponibile.

Questa si ottiene con le seguenti operazioni:

- per le U.I.U. iscritte in Catasto: rendita catastale rivalutata del 5% x moltiplicatore IMU
- per i terreni agricoli: reddito dominicale rivalutato del 25% x moltiplicatore IMU
- Per le aree fabbricabili la base imponibile è pari al prezzo di mercato delle aree stesse.
- Per i fabbricati non iscritti in Catasto di categoria D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è il valore risultante dalle scritture contabili, annualmente rivalutato sulla base di appositi indici.

Nel caso di interventi edificatori, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero edilizio la base imponibile è data dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori.

I moltiplicatori I.M.U.

I moltiplicatori introdotti per il calcolo dell'I.M.U. trovano applicazione anche nell'ambito della TASI.

- Fabbricati (U.I.U. accatastati):
- categoria A tranne A/10 (ossia tutte le U.I.U. destinate ad uso abitativo) 160
- categoria A/10 80
- categoria B 140
- categoria C/1 55

• categoria C2, C6, C7	160
• categoria C/3, C/4, C/5	140
• categoria D (escluso D/5)	65
• categoria D/5	80
• Terreni agricoli:	135

Abitazione Principale e pertinenze

Abitazione principale è l'immobile iscritto come UNICA unità immobiliare: ciò significa che quando una famiglia dispone di due appartamenti collegati, ma distintamente accatastati, solo uno dei due può godere dei benefici della prima casa, mentre il secondo sosterà l'imposta ad aliquota ordinaria.

Pertinenze: il contribuente ha diritto al trattamento agevolato solo una per categoria catastale C/2, C/6, C/7. Pertanto: se il contribuente detiene, quali pertinenze, un C/6 e un C/7 potrà applicare l'agevolazione per entrambi. Se invece detiene due C/6 soltanto una delle due unità immobiliari potrà essere considerata pertinenza dell'abitazione principale, mentre l'altra pagherà l'imposta con aliquota ordinaria.

Residenza + Dimora abituale: per avere diritto al regime agevolato previsto per la prima casa occorre che vi sia contemporanea coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica. L'eventuale spostamento fittizio, per finalità di risparmio fiscale, della residenza, espone all'azione di recupero.

Agevolazioni per l'abitazione principale (cd. "prima casa") - categorie catastali A/1, A/8 e A/9: aliquota – detrazione di legge –

Per l'abitazione adibita a propria abitazione principale (sede della dimora abituale e residenza anagrafica del soggetto) il contribuente ha diritto all'applicazione:

- α) dell'aliquota ridotta stabilita dal Comune in misura pari al 0,2%;
- β) della detrazione di legge (pari a 200 euro);

Attività Accertativa

Ispezioni

Il Comune può decidere di inviare al contribuente dei questionari e/o organizzare ispezioni.

In caso di mancata collaborazione del contribuente l'accertamento può anche essere effettuato in base a presunzioni semplici (art.2729 cc).

Accertamenti e sanzioni

Per l'attività di accertamento e l'applicazione delle relative sanzioni, inerente la IUC e quindi i suoi componenti IMU, TARI e TASI, si applicano le regole già esistenti per i tributi locali.

NOTE

Per ulteriori approfondimenti si consiglia di prendere visione del relativo Regolamento IUC pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).