

L'IMU

di Leda Rita Corrado

1. L'anticipazione sperimentale dell'Imposta Municipale Propria (art. 13, commi 1, 13 e 14, d.l. n. 201 del 2011).

Con la “Manovra Salva Italia” è stata modificata la disciplina concernente l'imposizione gravante sugli immobili, anticipando dal 2014 al 2012 l'istituzione dell'**Imposta Municipale Propria**.

Si tratta di un tributo patrimoniale il cui gettito è destinato a finanziare sia i comuni sia le casse erariali, **sostitutivo**, per la componente immobiliare, dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (**Irpef**), delle addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, nonché dell'Imposta Comunale sugli Immobili (**Ici**).

L'Imposta Municipale Propria è comunemente identificata con la sigla “**IMU**”, anche se sarebbe più appropriato l'acronimo “**IMUP**”, per distinguerla da un altro tributo – l'Imposta Municipale Secondaria (IMUS) – introdotto dal 2014 in sostituzione di altre forme di prelievo (la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap), il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap), l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari).

Il tributo sarà applicato in tutti i comuni del territorio nazionale in via **sperimentale** tra il 2012 e il 2014, **a regime** a partire dal 2015.

1.1. La disciplina.

L'Imposta Municipale Propria è regolata dalle disposizioni riguardanti il Federalismo Fiscale Municipale (**artt. 8 e 9, d.lgs. n. 23 del 2011**) e dalla “Manovra Salva Italia” (**art. 13, d.l. n. 201 del 2011**).

Restano ferme le disposizioni dell'**art. 14, commi 1 e 6, d.lgs. n. 23 del 2011**, il quale prevede l'indeducibilità del tributo dalle imposte erariali sui redditi e dall'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (Irap), e disciplina la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali (artt. 52 e 59, d.lgs. n. 446 del 1997).

A decorrere dal 1° gennaio 2012, sono abrogate, tra le altre, alcune disposizioni concernenti:

- l'**esenzione Ici prima casa** (art. 1, d.l. n. 93 del 2008);
- la detrazione per unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** del soggetto passivo (artt. 58, comma 3, e 59, comma 1, lett. *d*), *e*) e *h*), d.lgs. n. 446 del 1997);
- il riconoscimento della **ruralità** degli immobili (art. 23, comma 1 *bis*, d.l. n. 207 del 2008, nonché l'art. 7, commi 2 *bis*, 2 *ter* e 2 *quater*, d.l. n. 70 del 2011).

2. Il presupposto dell'imposta (art. 13, comma 2, d.l. n. 210 del 2011).

Il presupposto dell'Imposta Municipale Propria è rappresentato dal **possesso di immobili**, come individuati dall'art. 2, d.lgs. n. 504 del 1992: l'articolo richiamato, ricompreso nella disciplina dell'Ici, definisce le nozioni di “**fabbricato**”, “**area fabbricabile**” e “**terreno agricolo**”.

2.1. Abitazione principale e pertinenze.

A differenza di quanto avveniva per l'Ici, il nuovo tributo colpisce anche l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Per “**abitazione principale**” s’intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per “**pertinenze dell’abitazione principale**” s’intendono esclusivamente le pertinenze che siano classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito: cantine e soffitte disgiunte dall’abitazione e con rendita autonoma), C/6 (box o posti auto pertinenziali; autosilos, autorimesse non pertinenziali, parcheggi a raso aperti al pubblico) e C/7 (tettoie chiuse od aperte), nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo.

3. I soggetti passivi (art. 9, comma 1, d.l. n. 23 del 2011).

Soggetti passivi sono il **proprietario** di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività dell’impresa, ovvero il **titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Nel caso di **concessione di aree demaniali**, soggetto passivo è il concessionario.

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

4. Il presupposto temporale (art. 9, comma 2, d.l. n. 23 del 2011).

L’imposta è dovuta per anni solari **proporzionalmente** alla quota ed ai mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

5. La base imponibile (art. 13, commi da 3 a 5, d.l. n. 201 del 2011).

La base imponibile è costituita dal **valore dell'immobile**.

Per la sua determinazione, trovano applicazione le **norme relative all'Ici** contenute nell'art. 5, commi 3, 5 e 6, d.lgs. n. 504 del 1992, riguardanti, rispettivamente, *a)* i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, *b)* le aree fabbricabili, nonché *c)* l'utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero.

L'**incremento del gettito** è garantito attraverso due meccanismi, vale a dire la rivalutazione forfettaria delle rendite catastali e l'aumento dei coefficienti moltiplicatori, ai quali si affianca la reintroduzione dell'imposizione sulla prima casa.

5.1. Fabbricati iscritti in catasto.

Per i **fabbricati iscritti in catasto**, la "Manovra Salva Italia" stabilisce che il valore è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5%**, i seguenti **moltiplicatori**:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito: cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma), C/6 (box o posti auto pertinenziali; autosilos, autorimesse non pertinenziali, parcheggi a raso aperti al pubblico) e C/7 (tettoie chiuse od aperte), con esclusione della categoria catastale A/10 (uffici e studi privati);

- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3 (laboratori per arti e mestieri), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro) e C/5 (stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro);

- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro) e A/10 (uffici e studi privati);

- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro); tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;

- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

ESEMPIO – SECONDA CASA

Seconda casa

Categoria: A/2 - Abitazioni di tipo civile

Rendita catastale: 650 euro

Rendita catastale rivalutata del 5% = 682,50 euro

Aliquota Ici: 7 per mille

Aliquota Irpef: 38% (scaglione di reddito da 28.000,01 a 55.000 euro)

Aliquote addizionali regionale e comunale: 1,73% e 0,7%

Aliquota base IMU: 7,6 per mille

Coefficiente moltiplicatore Ici: 100

Coefficiente moltiplicatore IMU: 160

Calcolo dell'Ici e dell'IMU:

Il valore degli immobili iscritti in catasto è pari al prodotto tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il coefficiente moltiplicatore. Il risultato così ottenuto costituisce la base imponibile, cui dovrà essere applicata l'aliquota.

Tributo dovuto = (rendita catastale rivalutata * coefficiente moltiplicatore) * aliquota

Componente immobiliare Irpef:

Il calcolo parte dalla rendita catastale, incrementata del 33,33% per casa a disposizione.

A questo importo sono applicate l'aliquota Irpef e le aliquote relative alle addizionali regionale e comunale.

$$\text{ICI} = (682,50 * 100) * 0,007 = \mathbf{477,75 \text{ euro}}$$

$$\text{Irpef} = [650 + (650 * 0,3333)] * (0,38 + 0,0173 + 0,007) = \mathbf{350,39 \text{ euro}}$$

$$\text{IMU} = (682,50 * 160) * 0,0076 = \mathbf{829,92 \text{ euro}}$$

L'imposizione gravante sulla seconda casa aumenta da 828,14 euro a 829,92.

5.2. Terreni agricoli.

Per i **terreni agricoli**, la “Manovra Salva Italia” specifica che il valore è ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25%**, un moltiplicatore pari a 130.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

6. Le aliquote (art. 13, commi da 6 a 9, d.l. n. 201 del 2011).

L'aliquota di base dell'imposta è pari allo **0,76%**.

I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono modificare, **in aumento o in diminuzione**, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

6.1. Abitazione principale.

L'aliquota è ridotta allo 0,4% per l'**abitazione principale** e per le relative **pertinenze**.

I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

6.2. Fabbricati rurali.

L'aliquota è ridotta allo 0,2% per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3 *bis*, d.l. n. 557 del 1993.

I comuni possono ridurre l'aliquota fino allo 0,1%.

6.3. Immobili commerciali e locati.

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% *a)* nel caso di **immobili non produttivi di reddito fondiario** (immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni *ex art.* 43 Tuir); *b)* nel caso di **immobili posseduti dai soggetti passivi dell'Imposta sul Reddito delle Società (Ires)**; *c)* nel caso di **immobili locati**.

7. La detrazione per l'abitazione principale (art. 13, comma 10, d.l. n. 201 del 2011).

Al fine di mitigare gli effetti della reintroduzione dell'imposizione sugli immobili adibiti a prima casa, l'esenzione che caratterizzava la disciplina previgente è stata sostituita da un sistema di detrazioni.

ESEMPIO – PRIMA CASA ECONOMICA

Prima casa

Categoria: A/3 - Abitazioni di tipo economico

Rendita catastale: 280 euro

Rendita catastale rivalutata del 5% = 294 euro

Aliquota Ici: 7 per mille

Aliquota per abitazione principale IMU: 4 per mille

Coefficiente moltiplicatore Ici: 100

Coefficiente moltiplicatore IMU: 160

Detrazione per l'abitazione principale Ici: 104 euro

Detrazione per l'abitazione principale IMU: 200 euro

$ICI = [(294 * 100) * 0,007] - 104 = 101,80 \text{ euro}$

$IMU = [(294 * 160) * 0,004] = 188,16 \text{ euro, importo inferiore alla detrazione.}$

Confrontando la vecchia Ici prima casa e la nuova IMU prima casa, l'imposizione scende da 101,80 euro a 0.

L'immobile non è gravato da tributi, esattamente come accadeva con l'esenzione Ici prima casa.

ESEMPIO – PRIMA CASA SIGNORILE

Prima casa

Categoria: A/1 - Abitazioni di tipo signorile

Rendita catastale: 1.500 euro

Rendita catastale rivalutata del 5% = 1.575 euro

Aliquota Ici: 7 per mille

Aliquota per abitazione principale IMU: 4 per mille

Coefficiente moltiplicatore Ici: 100

Coefficiente moltiplicatore IMU: 160

Detrazione per l'abitazione principale Ici: 104 euro

Detrazione per l'abitazione principale IMU: 200 euro

$$\text{ICI} = [(1.575 * 100) * 0,007] - 104 = \mathbf{998,50 \text{ euro}}$$

$$\text{IMU} = [(1.575 * 160) * 0,004] - 200 = \mathbf{808 \text{ euro}}$$

Confrontando la vecchia Ici prima casa e la nuova IMU prima casa, l'imposizione scende da 998,50 a 808 euro.

L'immobile è quindi gravato da imposizione, a differenza di quanto avveniva con l'esenzione Ici prima casa.

7.1. Detrazione base.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono **euro 200**, fino a concorrenza del suo ammontare.

La detrazione è rapportata 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 si verifica.

7.2. Maggiorazione per le famiglie numerose.

Per gli anni 2012 e 2013, è prevista una **maggiorazione di 50 euro** per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

7.3. Ulteriore detrazione comunale.

I comuni possono **elevare** l'importo della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

In tal caso, il comune non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

7.4. Agevolazioni per cooperative edilizie, coniuge separato non assegnatario, anziani e disabili.

La detrazione si applica alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (art. 8, comma 4, d.lgs n. 504 del 1992).

L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche a beneficio del soggetto passivo che, a seguito di **provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio**, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad

abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale (art. 6, comma 3 *bis*, d.lgs. n. 504 del 1992).

I comuni possono prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applichino anche ad **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, possessori dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale a titolo di proprietà o di usufrutto, a condizione che la stessa non risulti locata (art. 3, comma 56, l. n. 662 del 1996).

8. Gli immobili rurali (art. 13, commi da 14 *bis* a 14 *quater*, d.l. n. 201 del 2011).

Ai fini del **riconoscimento della ruralità degli immobili**, le domande **di variazione della categoria catastale** presentate *ex art. 7, comma 2 bis*, d.l. n. 70 del 2011 anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino al 22 dicembre 2011, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

Con **decreto** del Ministro dell'Economia e delle Finanze saranno stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

8.1. Obbligo di dichiarazione.

I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione *ex art. 3, comma 3*, d.m. n. 28 del 1998, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il **30 novembre 2012**, con le modalità stabilite dal d.m. n. 701 del 1994.

8.2. Acconto IMU.

Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale, l'**IMU** è corrisposta, **a titolo di acconto e salvo conguaglio**, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al d.m. n. 701 del 1994.

In caso di **inottemperanza** da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni relative alla richiesta di atti di aggiornamento (art. 1, comma 336, l. n. 311 del 2004).

È fatta salva l'applicazione delle **sanzioni** variabili da un minimo di euro 258 ad un massimo di euro 2.066 (artt. 20 e 28, r.d.l. n. 652 del 1939).

9. Esenzioni (art. 9, comma 8, d.l. n. 23 del 2011).

Sono esenti gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lett. *b), c), d), e), f), h)*, ed *i)*, d.lgs. n. 504 del 1992, relative ai seguenti immobili:

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali *ex art. 5 bis*, d.p.r. n. 601 del 1973 (musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche, aperti al pubblico e non produttivi di reddito per il possessore);
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze;

- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense dell'11 febbraio 1929;

- fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

- terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ex art. 15, l. n. 984 del 1977;

- immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti in Italia e non aventi come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (art. 87, comma 1, lett. c), Tuir), destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), l. n. 222 del 1985.

10. Versamento (art. 9, comma 3, d.l. n. 23 del 2011; art. 13, comma 12, d.l. n. 201 del 2011).

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in **due rate di pari importo**, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **unica soluzione annuale**, da corrispondere entro il **16 giugno**.

Il versamento del tributo è effettuato con **Modello F 24** secondo le disposizioni relative ai versamenti unitari delle imposte, dei contributi dovuti all'INPS e delle altre somme a favore dello Stato, delle regioni e degli enti previdenziali, con eventuale compensazione dei crediti, dello stesso periodo, nei confronti dei medesimi soggetti, risultanti dalle dichiarazioni e dalle denunce periodiche (art. 17, d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241). Le relative **modalità** saranno stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

11. Rimborsi, sanzioni ed interessi. Accertamento, riscossione e contenzioso (art. 9, comma 7, d.l. n. 23 del 2011; art. 13, comma 11, d.l. n. 201 del 2011).

Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applica la **disciplina in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (Ici)**, contenuta nel d.lgs. n. 504 del 1992, qui richiamata dall'art. 9, comma 7, d.l. n. 23 del 2011. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal **comune**, al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.