



COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI

Imposta Municipale Propria (IMU) - ANNO 2012

Dall'anno 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili è sostituita dall'Imposta Municipale Propria (comunemente detta IMU). Presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

VERSAMENTO

Le scadenze per l'anno 2012 sono: 18 GIUGNO – 17 SETTEMBRE – 17 DICEMBRE

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con il modello di pagamento unificato (F24). Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata (avente scadenza il **18 giugno**) è effettuato in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste per legge. La seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata entro il **17 dicembre**.

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'**abitazione principale** e per le relative pertinenze è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste per legge, da corrispondere rispettivamente entro il **18 giugno** e il **17 settembre**. La terza rata è versata entro il **17 dicembre**, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate. In alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il **18 giugno**, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste per legge e la seconda, entro il **17 dicembre** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale la prima rata (avente scadenza il **18 giugno**) è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessiva dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata entro il **17 dicembre**.

Il pagamento del tributo deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a €0,49, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il Modello F24 è reperibile negli sportelli bancari e postali e può essere scaricato e stampato dal sito www.agenziaentrate.gov.it ove sono riportate anche le istruzioni relative alla compilazione.

QUOTA SPETTANTE ALLO STATO

La metà del gettito dell'IMU (calcolata sull'aliquota dello 0,76%) derivante da tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze e dai fabbricati rurali strumentali, deve essere versata allo Stato, senza applicazione di riduzioni e detrazioni eventualmente deliberate dal comune.

COME CALCOLARE LA BASE IMPONIBILE

Per calcolare l'IMU sui fabbricati, occorre individuare la rendita catastale dell'immobile desumibile dalla visura catastale e rivalutarla del 5%. Al risultato così ottenuto deve essere applicato il moltiplicatore relativo alla categoria di appartenenza che di seguito vengono riepilogati:

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
da A/1 a A/9; C/2, C/6 e C/7;	160
da B/1 a B/8; C/3; C/4; C/5;	140
A/10 (uffici) e D/5	80
da D/1 a D/4; da D/6 a D/10;	60
C/1	55

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, interamente posseduti da imprese, non iscritti in catasto ed individuati al 3° comma dell'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo articolo 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di

edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli, la base imponibile è ottenuta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 23/12/1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110 e vigono gli scaglioni di esenzione definiti dall'articolo 4, c. 5, lett. e) del D.L. 16/2012 convertito con modificazioni dalla Legge 44/2012.

E' ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Si precisa che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Si ricorda che:

- i fabbricati rurali abitativi sono assoggettati dal 2012 ad IMU come le altre abitazioni, eventualmente con aliquota e detrazione previste per l'abitazione principale;
- i fabbricati strumentali dell'attività agricola sono assoggettati ad IMU con l'applicazione di un'aliquota ridotta.

COME CALCOLARE L'IMPORTO DA VERSARE

L'importo della prima rata dell'IMU è calcolata applicando alla base imponibile, così come sopra calcolata, le aliquote di base e le detrazioni previste per legge.

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. Per i mesi di 31 giorni si computa per intero il mese per il quale il possesso si è protratto per almeno 16 giorni.

Pertanto il pagamento dell'acconto del **18 giugno** verrà determinato sulla base delle seguenti aliquote di legge:

DESCRIZIONE	ALIQUOTA
Abitazione principale e relative pertinenze	0,40%
Fabbricati rurali ad uso strumentale (ad es. ricoveri macchine ed attrezzi agricoli, stalle, ecc., necessari allo svolgimento delle attività delle aziende agricole)	0,20%
Per le rimanenti tipologie (ad es. seconde case, negozi, capannoni, aree fabbricabili, terreni agricoli, ecc.)	0,76%

Per il saldo, da versare entro il **17 dicembre**, i contribuenti dovranno effettuare il pagamento a conguaglio dell'imposta dovuta sulla base delle aliquote che i comuni adotteranno entro il 30 settembre. Lo Stato si riserva la facoltà di modificare le aliquote base entro il 10 dicembre.

Nella home-page del sito www.comune.maglianoalfieri.cn.it è a disposizione uno strumento gratuito per il calcolo dell'acconto. Si invita, comunque, sempre alla verifica dei calcoli, eventualmente con l'ausilio di un consulente.

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le pertinenze dell'abitazione principale classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Tale detrazione è maggiorata di € 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino ad un massimo di € 400,00.

La suddetta detrazione si applica alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

Nel caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio la detrazione spetta all'assegnatario dell'immobile in qualità di soggetto passivo IMU.

L'abitazione principale può essere un'unica unità catastale, quindi il proprietario di due unità immobiliari, anche se ha provveduto a renderle comunicanti, non potrà avere l'agevolazione su entrambe a meno che non proceda alla fusione catastale delle stesse.

Perché vi sia abitazione principale serve sia il requisito formale della residenza anagrafica che quello effettivo della dimora. L'ultima versione della norma indica che abitazione principale è l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per ciò che concerne le pertinenze, si ribadisce che:

- se si posseggono (ad esempio) due garage e due tettoie, solo uno dei garage e solo una delle tettoie potranno essere pagati come pertinenza dell'abitazione principale;
- nel limite massimo di tre pertinenze, ciascuna appartenente ad una categoria catastale diversa tra quelle ammesse (C/2, C/6, C/7), rientra anche quella iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale.

Non possono essere assimilati all'abitazione principale gli immobili concessi in uso gratuito a parenti (ad esempio figli e genitori). Tali immobili, per il calcolo dell'acconto, sono quindi soggetti all'aliquota ordinaria per gli "altri immobili", senza detrazioni.

CODICI TRIBUTO DI VERSAMENTO

Codice	Tributo
3912	IMU per l'abitazione principale - COMUNE
3913	IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU per i terreni - COMUNE
3915	IMU per i terreni - STATO
3916	IMU per le aree fabbricabili - COMUNE
3917	IMU per le aree fabbricabili - STATO
3918	IMU per gli altri fabbricati - COMUNE
3919	IMU per gli altri fabbricati - STATO

ESEMPI

Immobili appartenenti alle categorie catastali A/2 e C/6

Rendita Catastale x 1,05 (rivalutazione 5 %) x 160 (moltiplicatore) = base imponibile x aliquota

A/2 di classe 2^a R.C. 534,53 € x 1,05 x 160 = 89.801,60 €

C/6 di classe 1^a R.C. 68,69 € x 1,05 x 160 = 11.539,20 €
101.340,80 €

- 1) Ipotesi di destinazione ad abitazione principale e pertinenza. Possesso al 50 % di coniugi che risiedono nell'immobile. Nucleo familiare con 2 figli minori di 26 anni.

IMU dovuta annua = 101.340,80 € x 0,40 % = 405,36 € da cui si detraggono **200 €** per abitazione principale e **100 €** per i 2 figli conviventi (50 € cadauno)

Pertanto l'imposta annua da versare sarà: 405,36 € - 300 € = 105,36 € per quota possesso 50 % = 52,68 €

Il versamento deve essere effettuato solo con modello F24 in **2 rate** acconto e saldo, oppure (solo ed esclusivamente per **abitazione principale e pertinenza**) in **3 rate**.

Il codice Comune da indicare sull' F24 nella sezione IMU e ALTRI TRIBUTI LOCALI sarà **E809**, il codice tributo per abitazione principale **3912**.

Se si decide di versare in 2 rate l'importo sarà di (52,68 € /2) = **26,34 €** entro il 18/06/2012 mentre la rata di dicembre non è ancora definibile in quanto il Comune potrà deliberare aliquote diverse in corso d'anno.

Se si decide di versare in 3 rate l'importo sarà di $(52,68 \text{ €} / 3) = 17,56 \text{ €}$ entro il 18/06/2012 ed il 17/09/2012 mentre la rata di dicembre non è ancora definibile in quanto il Comune potrà deliberare aliquote diverse in corso d'anno.

2) Ipotesi: fabbricato e pertinenza locati cat. catastale A/2 e C/6 posseduti al 50 % di coniugi.

IMU dovuta annua = $101.340,80 \text{ €} \times 0,76 \% = 770,19 \text{ €}$ per quota possesso 50 % = 385,10 €

Il versamento deve essere effettuato solo con modello F24 obbligatoriamente in **2 rate** acconto e saldo, pertanto la rata di acconto sarà di 192,55 €.

Il codice Comune da indicare sull' F24 nella sezione IMU e ALTRI TRIBUTI LOCALI sarà **E809**, verranno compilate 2 righe del modello indicando:

il codice tributo per altri fabbricati **3918** per la quota riservata al COMUNE $(192,55/2) = 96,28 \text{ €}$

il codice tributo per altri fabbricati **3919** per la quota riservata allo STATO $(192,55/2) = 96,28 \text{ €}$

La rata di dicembre non è ancora definibile in quanto il Comune e lo Stato potranno deliberare aliquote diverse in corso d'anno.

DICHIARAZIONI

I contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 gg. dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando un apposito modello che verrà approvato per decreto.

Anche i casi in cui è necessario presentare la dichiarazione saranno chiariti dal decreto ministeriale.

Tale dichiarazione avrà effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Maggio 2012