

## GUIDA ALL'IMU 2012 IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

a cura di Celeste Vivenzi

Il Decreto Monti n. 201-2011 è stato convertito nella Legge n. 214 del 22 Dicembre 2012 e pertanto è ora possibile fare una prima analisi definitiva della nuova imposta IMU che entrerà in vigore nel nuovo anno. Si prendono in esame gli aspetti principali ed alcuni esempi pratici di calcolo.

### **BENI OGGETTO DELLA NUOVA IMPOSTA**

La nuova imposta è applicabile ai contribuenti che posseggono (sia in regime d'impresa che in regime privato) i seguenti beni immobili:

- fabbricati compresa la prima abitazione e la relativa pertinenza;
- aree fabbricabili;
- fabbricati in corso di costruzione;
- fabbricati rurali;
- fabbricati del gruppo D posseduti da imprese e non iscritti in catasto
- terreni agricoli.

### **LE ALIQUOTE PREVISTE PER LA NUOVA IMPOSTA**

La nuova imposte prevede in sostanza le seguenti aliquote ordinaria che potranno essere aumentate o diminuite da parte dei regolamenti Comunali entro determinati limiti:

- **ALIQUOTA ORDINARIA: 7,60 X 1000**
- ALIQUOTA PER ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA: 4,00 X 1000**
- ALIQUOTA PER FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE: 2,00 X 1000**

N.B. In caso di comproprietari, ogni comproprietario deve applicare l'aliquota in base alla percentuale di possesso dell'immobile.

## LE DETRAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sulla falsariga dell'ICI è prevista una detrazione per i proprietari di abitazione principale e relativa pertinenza nella misura massima di €200,00 rapportabile al periodo dell'anno in cui l'immobile conserva i requisiti di abitazione principale; inoltre è stata previsto che , solo per il 2012 e per il 2013, l'incremento di tale detrazione per un importo di e€ 50,00 per ciascun figlio avente un'età non superiore ai 26 anni (fatto salvo il caso che lo stesso dimori effettivamente nell'abitazione in oggetto - **non è quindi sufficiente la semplice residenza anagrafica**) nel limite massimo di 400 €. **Il figlio di cui sopra non deve anche essere fiscalmente a carico per avere diritto alla detrazione. Viene inoltre chiarito che i Comuni possono aumentare l'importo della detrazione per i figli nel rispetto del loro bilancio.**

Nella seguente tabelle vediamo il calcolo da effettuare per le diverse categorie di immobili.

**TABELLA PER L'APPLICAZIONE PRATICA DELL'IMU**

TIPO IMMOBILE	VALORE DA CONSIDERARE AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE PRECISTO DA APPLICARE ALLA RENDITA CATASTALE RIVALUTATA O AD ALTRI VALORI STABILITI DALLA NORMA	ALIQUOTE IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE	ALIQUOTA ALTRI IMMOBILI	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
A/1 E FINO A/5	REND. RIV. 5%	160	4 X MILLE ORDINARIA	7,6 X MILLE ORDINARIA	ALIQUOTA 2 X MILLE
A/6	REND. RIV. 5%	160		7,6 X MILLE ORDINARIA	
A/7 FINO A/9	REND. RIV. 5%	160		7,6 X MILLE ORDINARIA	
C/2,C/6,C/7	REND. RIV. 5%	160		7,6 X MILLE ORDINARIA	
C/1	REND. RIV. 5%	55		7,6 X MILLE ORDINARIA	
B	REND. RIV. 5%	140		7,6 X MILLE ORDINARIA	
C/3,C/4 C/5	REND. RIV. 5%	140		7,6 X MILLE ORDINARIA	
A/10	REND. RIV. 5%	80		7,6 X MILLE ORDINARIA	
D1 a D9	REND. RIV. 5%	60		7,6 X MILLE ORDINARIA	
D5	REND. RIV. 5%	80		7,6 X MILLE ORDINARIA	
GRUPPO D AGRICOLTORI	REND. RIV. 5%	60			ALIQUOTA 2 X MILLE
TERRENI AGRICOLI DI COLTIVATORI DIRETTI	REDDITO DOMINACALE RIV.DEL 25%	110		7,6 X MILLE ORDINARIA	
TERRENI AGRICOLI	REDDITO DOMINACALE RIV.DEL 25%	130		7,6 X MILLE ORDINARIA	
AREE EDIFICABILI	VALORE VENALE	VALORE VENALE X ALIQUOTA 7,6 X MILLE		7,6 X MILLE ORDINARIA	
FABBRICATI IN COSTRUZIONE	VALORE VENALE	VALORE VENALE X ALIQUOTA 7,6 X MILLE		7,6 X MILLE ORDINARIA	
GRUPPO D SOGGETTI IMPRESE NON ACCATASTATI	VALORE CONTABILE	VALORE CONTABILE PER 7,6 X MILLE		7,6 X MILLE ORDINARIA	

N.B. I fabbricati rurali vanno obbligatoriamente accatastati entro il 30.11.2012

## **GLI IMMOBILI E I TERRENI ESENTI DALL'IMU**

### **Rimangono esenti dall'IMU i seguenti immobili e terreni:**

- terreni agricoli situati in aree montane o collinose, immobili destinati ad usi culturali (i.e. musei, biblioteche...), immobili appartenenti alla categoria catastale E (stazioni carburanti), fabbricati destinati a sedi diplomatiche, Unicef, fabbricati destinati al culto o del Vaticano (chiese, conventi...), fabbricati degli enti non commerciali per lo svolgimento di attività istituzionali e non esclusivamente commerciali destinati a finalità ricreative/assistenziali.

Pagheranno l'Imu anche gli Immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, alle Provincie e ai Comuni destinati anche ad attività istituzionali; mentre la vecchia normativa ICI prevedeva il pagamento solo per gli immobili utilizzati ai fini commerciali.

## **LE UNITA' CONCESSE IN USO AI FAMILIARI**

Il Decreto ha disposto che i Comuni non potranno considerare abitazione principale quelle concesse in uso gratuito ai familiari. Queste abitazioni pertanto saranno soggette all'aliquota del 7,6 x 1000.

## **MODALITA' ,TERMINI DI PAGAMENTO E PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU**

Il versamento andrà fatto in via esclusiva tramite modello F24 (non è più ammesso il bollettino postale) alle seguenti date:

- 50% al 16 giugno 2012**
- 50% al 16 dicembre 2012**

Il modello di dichiarazione sarà oggetto di apposito decreto del Ministero delle Finanze; la dichiarazione dovrà essere trasmessa , salvo ripensamenti dell'ultima ora, in maniera telematica al sistema informativa della fiscalità (sarà reso successivamente dallo stesso sistema ai Comuni interessati).

### **LA DETRAIBILITA' DELLA NUOVA IMPOSTA IMU**

Viene stabilito che l'importo pagato a titolo di **IMU** è totalmente indetraibile ai fini Irpef, Ires ed Irap.

### **IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO: INTRODotta NUOVA IMPOSTA**

I proprietari di immobili situati all'estero dal 2012 dovranno corrispondere un'imposta pari all'aliquota del 7,6 x 1000 sul valore degli immobili in oggetto; il valore cui applicare l'aliquota è dato dal costo storico d'acquisto o in mancanza dal valore di mercato dell'immobile nel paese ove si trova.

### **PROSPETTO CALCOLO IMU E RAFFRONTO CON ICI ABITAZIONE PRINCIPALE**

CATEGORIA	A/2	ALIQUOTA 4X MILLE 537,60	RAFFRONTO CON ICI 2011	
RENDITA	800	DETRAZ. 200 EURO	FINO AL 2011 IL CONTRIBUENTE NON AVREBBE PAGATO NIENTE IN QUANTO ABITAZIONE PRINCIPALE	
RENDITA RIV. 5%	840	DETRAZIONE 1 FIGLIO 50 EURO		
COEFF.IMU	160	IMU NETTA 287,60 EURO		
VALORE IMU	134.400			

### **PROSPETTO ABITAZIONE SECONDARIA**

CATEGORIA	A/2	ALIQUOTA 7,60 X MILLE EURO 1021.44	RAFFRONTO CON ICI 2011	VALORE ICI 84.000
RENDITA	800	DETRAZ. EURO  NON SPETTANTE		
RENDITA RIV. 5%	840	DETRAZIONE 1 FIGLIO NON SPETTANTE	RENDITA RIVALUTATA 840 EURO	ICI DOVUTA 588 EURO
COEFF.IMU	160	IMU NETTA EURO 1021,44	ALIQUOTA ICI SI IPOTIZZI 7 X MILLE	DIFFERENZA TRA IMU ED ICI 433,44 EURO
VALORE IMU	134.400			

Ai fini del calcolo di raffronto occorre considerare che l'IMU sostituisce anche l'IRPEF e le addizionali sul reddito fondiario (nel caso in esempio pari ad € 840).

### **ALTRI ESEMPI PRATICI PER IL CALCOLO DELL'IMU**

Contribuente che possiede un NEGOZIO ed un'AREA FABBRICABILE

#### **CALCOLO NEGOZIO**

DATI NEGOZIO: categoria catastale: C/3;- rendita catastale: € 3.200; percentuale di possesso: 100%; mesi di possesso: 12; aliquota prevista nel comune: 0,76 x 1000.

- RENDITA 3.200
- RENDITA RIVALUTATA 3.360
- RENDITA RIVAL X MOLTIPLICATORE 140= 470.400 EURO
- IMPORTO IMU = EURO 470.400 X 7,6 X MILLE = 3.575.04
- 

#### **CALCOLO AREA FABBRICABILE**

AREA FABBRICABILE: Valore venale: € 240.000; percentuale di possesso: 100%; mesi di possesso: 12; aliquota prevista nel comune: 0,76 x 1000.

CALCOLO:

240.000 X 7.6 X MILLE =1.824 EURO

17 gennaio 2012

Celeste Vivenzi