



Nota informativa sull'IMU

Il decreto "Salva Italia" ha anticipato al 2012 il cosiddetto "federalismo fiscale" introducendo in via sperimentale l'Imposta Municipale Propria.

L'IMU sostituisce l'ICI (imposta comunale sugli immobili), l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le addizionali collegate dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati.

Si tratta di un'imposta patrimoniale, più pesante e complessa rispetto alla vecchia ICI, il cui gettito ad aliquota base va ad esclusivo beneficio dello Stato lasciando ai Comuni il solo ruolo di esattori per conto del Governo Centrale.

I Comuni hanno la possibilità di aumentare le aliquote base trattenendo nelle proprie casse il maggior gettito corrispondente a tale aumento. Anche in questo caso, tuttavia, va sottolineato che il ricorso ad aliquote maggiorate si rende necessario a causa delle consistenti riduzioni che negli ultimi anni hanno subito i contributi che lo Stato eroga ai Comuni per il mantenimento delle proprie funzioni.

Di seguito si forniscono le informazioni necessarie alla comprensione ed al pagamento dell'imposta.

Chi deve pagare l'IMU:

I soggetti passivi Imu sono gli stessi dell'ICI (art. 9 D.Lgs. n. 23/2011) e cioè:

- **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 di impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali
- **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi **in locazione finanziaria**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Su che cosa si paga:

La base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU si determina come segue:

1. per i Fabbricati iscritti in catasto va considerata la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per i seguenti coefficienti a seconda della categoria catastale:

- **160** – per i fabbricati in categoria A (esclusi A10), C2, C6, C7;
- **140** – per i fabbricati in categoria B, C3, C4, C5;
- **80** – per i fabbricati in categoria D5, A10;
- **60** – per i fabbricati in categoria D (esclusi i D5) - tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 01/01/2013;
- **55** – per i fabbricati in categoria C1.

I fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto possono essere valorizzati in base al valore



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

contabile;

2. per le Aree fabbricabili rimane in vigore la disciplina ICI, art. 5 c. 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 e cioè l'imponibile è costituito 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 di analoghe caratteristiche.

Può rappresentare un ausilio di riferimento l'utilizzo dei valori deliberati per l'anno 2007 opportunamente rimodulati tenendo in considerazione l'andamento del mercato, i valori derivanti da compravendite di aree aventi analoghe caratteristiche, ecc....

Le aree fabbricabili possedute e condotte direttamente dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP di cui all'articolo 1, D.Lgs. 99/2004 iscritto nella previdenza agricola) si considerano terreni agricoli.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

3. per i Terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto terreni al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% moltiplicato per i seguenti coefficienti:

- **110** – per i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29/03/2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti sono assoggettati all'imposta 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 6.000 e fino a Euro 15.500:
 - b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente Euro 15.500 e fino a Euro 25.500
 - c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente Euro 25.500 e fino ad Euro 32.000.
- **135** – per tutti gli altri.

Abitazione principale

L'IMU, a differenza dell'ICI, è dovuta anche sull'abitazione principale e pertinenze

Al proposito la Legge prevede che:

“Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel 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.”



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C2, C6 e C7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale** anche se iscritte in catasto unitamente all'unità di uso abitativo.

Coniuge separato (art. 4 comma 12-quinquies D.L. 16/2012). 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. Questo vuol dire che il soggetto passivo Imu è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta.

Riduzioni

Fabbricati di interesse storico ed artistico. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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, rispetto a quanto previsto periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. Occorre, pertanto, fare riferimento alle condizioni previste nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU.

Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui sopra i requisiti devono essere autocertificati con apposito modello reperibile presso l'Ufficio tributi o scaricabile dal sito internet <http://www.comune.santagostino.fe.it>.

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta municipale propria 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, lettere b), c), d), e), f), h) ed i), DLgs n. 504/1992, ovvero:

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973 e successive modificazioni;
- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto). Qualora l'unità immobiliare abbia una



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'art. 2 del d.l. n. 262/2006. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale dall'1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile procedere in tal senso, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Con successivo decreto ministeriale saranno stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale.

- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810);
- 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 (art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984).

Attenzione - Per i comuni colpiti dal sisma si precisa che con Decreto Legge 6 giugno 2012 n. 74, modificato con legge 1° agosto 2012, n. 122 è stata disposta per i fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente – L'ESENZIONE IMU dal 1° gennaio 2012 e fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati e comunque non oltre il 31 dicembre 2014.

L'esenzione non opera per i fabbricati con ordinanze di inagibilità "B" o "C" per i quali non è stato ordinato lo sgombero.

L'esenzione opera solo per i fabbricati che siano oggetto di ordinanze sindacali adottate entro il 30 novembre 2012. In assenza di ordinanza, il contribuente può dichiarare, entro il 30 novembre, la distruzione o inagibilità totale o parziale del fabbricato al Servizio Tributi, che nei successivi 20 giorni trasmette copia dell'atto di verifica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Aliquote e detrazioni

Occorre innanzitutto evidenziare che esistono due possibili categorie di aliquote:

- le aliquote base stabilite dalla Legge "Salva Italia" da utilizzare per il calcolo dell'acconto di giugno
- le aliquote definitive, deliberate dal Comune ed eventualmente integrate dallo Stato entro il 10/12/2012, sulla base delle quali si andrà a definire il saldo di dicembre.

Dall'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione principale e relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo durante il quale s:



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

protrae questa destinazione, tale importo è da dividere tra i proprietari che destinano tale immobile ad abitazione principale.

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di € 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni purché dimorante e residente nell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. L'importo della detrazione per figli non può superare il tetto di Euro 400, la detrazione complessiva può essere, quindi, **al massimo di 600 Euro**.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari

Di seguito le aliquote di base da utilizzare per il pagamento dell'acconto di Giugno:

ALIQUOTE	Aliquota Stato	Aliquota Comune
Aliquota base	3,8 per mille	3,8 per mille
Aliquota ridotta per Abitazione principale		4 per mille
Aliquota ridotta per Fabbricati rurali ad Uso strumentale		2 per mille

DETRAZIONI	
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00
Detrazione per figli di età non superiore a 26 anni	€ 50,00

ALIQUOTE IMU DEFINITIVE ANNO 2012

DELIBERATE DAL COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Delibera C.C. n. 518 del 06/09/2012)

Le aliquote deliberate dal Comune devono essere utilizzate in sede di saldo (scadenza 17/12/2012) tenendo in considerazione l'eventuale variazione dell'aliquota di base da parte dello stato.

Per determinare l'esatto importo del saldo occorre ricalcolare l'imposta dovuta per TUTTO L'ANNO 2012 con le nuove aliquote e detrarre quanto già versato in acconto.

ALIQUOTE	aliquote
Abitazione principale + pertinenze	4,00 per mille
* Abitazione principale di anziano in casa di riposo e residente all'estero iscritto AIRE non affittata + pertinenze	4,00 per mille
Immobili di categoria D/5	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) e relative pertinenze non destinati ad abitazione principale del soggetto passivo)	10,6 per mille
Aree edificabili	7,6 per mille
Fabbricati rurali strumentali	2 per mille
Terreni agricoli	7,6 per mille



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Immobili non ricompresi nei punti precedenti	7,6 per mille
--	---------------

* ai fini dell'applicazione delle aliquote evidenziate la sussistenza dei requisiti richiesti deve essere autocertificata da ognuno dei richiedenti compilando e consegnando "Istanza per la riduzione di aliquota" entro il 31/12/2012.

DETRAZIONI	
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00
Detrazione per figli di età non superiore a 26 anni	€ 50,00

Quota comunale e quota Statale

L'IMU, nonostante rappresenti di fatto una imposta Statale, transita parzialmente nelle casse dei Comuni. Infatti all'atto del versamento va tenuto presente che:

Va versata esclusivamente al Comune l'IMU:

- sull'abitazione principale e relative pertinenze:
- sui fabbricati rurali ad uso strumentale

Va versata in parte allo Stato, con aliquota dello 0,38%, e per la parte rimanente al Comune l'IMU sui seguenti immobili:

- fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze (uffici, capannoni, seconde case, ecc..)
- aree fabbricabili
- terreni agricoli

Pagamento dell'acconto di Giugno 2012

Il 18 giugno 2012 (il 16 cade di sabato) è il termine per il versamento della prima rata d'acconto il cui ammontare corrisponde al **50% dell'importo annuale del tributo**.

Per l'anno 2012 la legge prevede che la prima rata dovrà essere calcolata utilizzando esclusivamente le aliquote base già approvate dallo Stato (4 per mille prima casa, 2 per mille fabbricati strumentali rurali, 7,6 per mille tutto il resto), per poi effettuare il conguaglio a dicembre con le aliquote definitive.

Attenzione – Anche nel caso in cui il Comune avesse deliberato prima del 18 giugno 2012 le proprie aliquote Imu maggiorate il contribuente è **obbligato** a pagare l'acconto facendo riferimento esclusivamente alle aliquote base e **non è ammesso**, almeno per il 2012, il pagamento in **un'unica rata** a giugno.

Pagamento del saldo di Dicembre 2012



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Il 17 dicembre 2012 (il 16 cade di domenica) è il termine per il versamento del saldo. **L'importo del saldo sarà costituito dall'ammontare annuo del tributo, ricalcolato con le definitive aliquote Comunali e Statali, al netto di quanto versato in acconto.**

Altre disposizioni valide per il solo anno 2012:

- **per la sola abitazione principale e relative pertinenze**, è prevista la possibilità, a scelta del contribuente, di pagare in tre rate. Le prime due rate, da versare entro il 18 giugno e il 17 settembre (il 16 cade di domenica), sono pari ciascuna ad un terzo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata ad aliquota di base, mentre il saldo deve essere effettuato tenendo conto delle definitive aliquote Comunali e Statali
- **per i fabbricati rurali ad uso strumentale accatastati** con rendita l'acconto è pari al 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.
- **per i fabbricati rurali ad uso strumentale da iscrivere al catasto fabbricati** entro il 30 novembre 2012 l'acconto non è dovuto e si paga in un'unica soluzione a dicembre.

Modalità di pagamento

Il versamento, **in acconto**, può essere effettuato presso gli uffici postali o gli sportelli bancari esclusivamente tramite modello F24 mentre dal 1° dicembre 2012, e quindi per **il saldo**, si potrà effettuare anche tramite apposito bollettino postale il cui modello non è stato ancora approvato.

Nella compilazione del modello F24 il contribuente dovrà conteggiare separatamente l'IMU di competenza dello Stato da quella di competenza del Comune, utilizzando gli appositi codici tributo

Di seguito alcune indicazioni utili per il pagamento e qualche esempio di calcolo:



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Il Codice catastale del Comune di Sant'Agostino è I209

I **codici tributo** indispensabili per eseguire il versamento e stabiliti con Risoluzione Agenzia delle Entrate 35/E del 12/04/2012, sono i seguenti:

CODICI TRIBUTO IMU DAL 18/04/2012	
CODICI TRIBUTO IMU COMUNE	DESCRIZIONE
3912	IMU Abitazione principale e relative pertinenze
3913	IMU Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	IMU Terreni
3916	IMU Aree fabbricabili
3918	IMU Altri fabbricati
3923	IMU Interessi da accertamento
3924	IMU Sanzioni da accertamento
In caso di ravvedimento gli interessi e le sanzioni sono versati unitamente all'imposta	
CODICI TRIBUTO IMU STATO	DESCRIZIONE
3915	IMU Terreni
3917	IMU Aree fabbricabili
3919	IMU Altri fabbricati

La Dichiarazione

Con D.M. 30/10/2012 è stato approvato il modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 04/02/2013.

Successivamente i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per quanto riguarda i casi in cui si deve presentare la dichiarazione IMU, per il modello e le relative istruzioni si rimanda al sito www.finanze.gov.it