

## IMU 2012 - INFORMAZIONI GENERALI PER I CITTADINI

### IMU-IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Dall'anno 2012, con Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, è introdotta l'Imposta Municipale Propria che assorbe il prelievo fiscale dell'ICI e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali comunali e regionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti i beni non locati.

Le modalità di applicazione dell'imposta sono stabilite nel regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 26.09.2012, consultabile nell'home page.

**Presupposto impositivo:** Il presupposto impositivo è lo stesso dell'ICI, ossia il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/1992 (o altro diritto reale di godimento), ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze.

**Quasi tutte le agevolazioni valide per l'ICI, di legge o introdotte dai Comuni con regolamento, non sono considerate nel calcolo dell'imposta.**

**Comodato gratuito:** non è più possibile usufruire dell'agevolazione sulle case destinate ad abitazione principale e concesse in comodato d'uso gratuito a parenti, come era previsto per l'ICI. A tali abitazioni dovrà essere applicata l'aliquota ordinaria prevista per gli altri immobili.

**Fabbricati strumentali all'attività agricola:** non è più possibile usufruire dell'esenzione dal pagamento per gli immobili strumentali all'attività agricola, come era previsto per l'ICI. A tali fabbricati, per l'anno 2012 è applicata l'aliquota ridotta dello 0,2%.

**Fabbricati inagibili:** A tali immobili si applica la riduzione del 50% della base imponibile limitatamente alla parte dell'anno durante il quale sussistono le condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o in alternativa il contribuente può presentare dichiarazione sostitutiva ex DPR 445/2000. L'articolo 7, comma 3, del Regolamento comunale IMU, disciplina le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato non superabile con interventi di manutenzione, che si devono verificare congiuntamente:

1. Strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) ovvero verticali (muri perimetrali o di confine) che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo, totale o parziale, ovvero edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
2. assenza di fornitura di acqua potabile;
3. non utilizzo di fatto dell'immobile per accertata inabitabilità degli stessi

Il modello di autocertificazione per inagibilità del fabbricato è disponibile all'home page.

**Detrazione per abitazione principale:** E' prevista una detrazione dall'imposta pari a 200 euro, incrementata di 50 euro per ciascun figlio convivente con età fino a 26 anni, fino ad un tetto massimo di 400 euro (solo per gli anni 2012 e 2013). L'importo della detrazione e della maggiore detrazione è rapportato al periodo dell'anno in cui si protrae la destinazione di abitazione principale e la convivenza del figlio. In casi di con titolarità della casa tra i coniugi va chiarito inoltre che la detrazione di 200,00 euro spetta 100,00 euro ciascuno; lo stesso metodo si applica la detrazione prevista per i figli di età inferiore ai 26 anni.

NB: per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore ed 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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

**Pertinenze dell'abitazione principale:** Per pertinenze si intendono quegli immobili che sono classificati nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7. Sulla base dell'art. 13, comma 2 del D.L. 201/2011, le pertinenze **non possono essere più di una** per ciascuna delle categorie catastali.

**Assimilazione all'abitazione principale** (aliquota e detrazione): L'art. 11 del regolamento comunale IMU ha previsto l'assimilazione all'abitazione principale delle seguenti fattispecie:

- **persone residenti in strutture di ricovero:** unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata
- **proprietari italiani residenti all'estero:** unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

**In caso di separazione o divorzio:** il pagamento dell'IMU dovrà essere effettuato dal coniuge assegnatario dell'immobile.

**Immobili di interesse storico ed artistico:** è prevista la riduzione del 50% della base imponibile.

**Base imponibile:** il valore dell'imposta si calcola nei seguenti modi:

- Per i terreni e fabbricati si fa esclusivo riferimento al valore catastale del bene
- Per le aree fabbricabili si fa riferimento al valore di mercato al primo gennaio di ciascun anno

La novità consiste nei **nuovi coefficienti moltiplicatori** delle rendite catastali; infatti la nuova disciplina IMU, ai fini del calcolo dell'imponibile relativo al 2012, prevede di rivalutare la rendita catastale del 5% e poi moltiplicare il risultato ottenuto per una serie di coefficienti che vanno in base al bene:

categoria	Vecchio moltiplicatore ICI	Nuovo moltiplicatore IMU
Abitazioni (A ad esclusione di A/10)	100	160
Garage, depositi, (C/2-C/6-C/7)	100	160
Uffici (A/10)	50	80
Negozi (C/1)	34	55
Laboratori (C/3-C/4-C/5)	100	140
Immobili D esclusi D/5	50	60
D5	50	80

**Terreni agricoli:** Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello 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 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110 e sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente i 6.000,00 euro e con le seguenti riduzioni:

- del 70% da 6.000,00 a 15.500,00 Euro
- del 50% oltre 15.500,00 fino a 25.500,00 Euro
- del 25% oltre 25.500,00 e fino a 32.000,00 Euro

**Aree edificabili:** restano confermati gli stessi presupposti ICI

### SCADENZA VERSAMENTI per l'anno 2012

Per l'anno 2012, entro il 18 giugno, il pagamento della prima rata è da effettuarsi in misura pari al 50% dell'imposta ottenuta utilizzando le aliquote e detrazioni base fissate dalla norma nazionale, ossia

- 4 per mille: abitazione principale e pertinenze
- 7,6 altri immobili

Entro il 17 dicembre, con la seconda rata, si procederà al versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, utilizzando le aliquote e le detrazioni fissate dal Comune o modificate dallo Stato.

**Il pagamento dell'IMU in tre rate per l'abitazione principale.** E' concessa la facoltà al contribuente di effettuare il versamento in tre rate: le prime due, pari al 33% dell'imposta calcolata con aliquote e detrazione base, sono da versare entro il 18 giugno ed il 17 settembre, mentre la terza, da versare entro il 17 dicembre, si procederà al versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle prime due rate, utilizzando le aliquote e detrazioni fissate dal Comune.

**Il pagamento dell'IMU in due rate per l'abitazione principale.** In alternativa alle tre rate, per quanto riguarda l'imposta dovuta sull'abitazione principale, e relative pertinenze, l'imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta ottenuta utilizzando le aliquote e detrazioni base fissate dalla norma nazionale.

Entro il 17 dicembre, con la seconda rata, si procederà al versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, utilizzando le aliquote e detrazioni fissate dal Comune.

**Il pagamento dell'IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale:** Per l'imposta dovuta per i fabbricati rurali ad uso strumentale, l'imposta dovrà essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 30% dell'imposta dovuta utilizzando le aliquote base fissate dallo Stato. Entro il 17 dicembre, con la seconda rata, si procederà al versamento del saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, utilizzando le aliquote fissate dal Comune. Per i nuovi accatastamenti da effettuare entro il 30/11/2012 il pagamento è previsto in unica soluzione con il saldo del 17 dicembre.

**Fabbricati fantasma:** L'Agenzia del Territorio ha attribuito la "Rendita Presunta" ai fabbricati non dichiarati al catasto, per i quali i soggetti interessati non hanno provveduto ad adempiere all'accatastamento entro il termine del 30 aprile 2011, secondo quanto stabilito dall'art. 19, comma 8, del decreto legge 78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni, dalla Legge 122 del 30 luglio 2010. L'elenco degli immobili, per i quali è dovuto il pagamento dell'IMU, è stato pubblicato sul sito comunale. Per informazioni si rimanda alla pagina iniziale del sito [www.comunesanbonifacio.vr.it](http://www.comunesanbonifacio.vr.it)

**Modalità di versamento:**

- modello F24 da presentarsi sia in banca che in posta

**Dichiarazione IMU:** 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, utilizzando il modello approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con le relative istruzioni che disciplinano i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

[Per compilare la Dichiarazione IMU tornare all'home page – all'interno del Calcolatore IMU.](#)

**Riserva dello Stato:** E' riservata allo stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base (0,76%). Perciò bisognerà versare per ogni immobile (fatta eccezione dell'abitazione principale, pertinenze e fabbricati strumentali) lo 0,38% allo stato e la parte restante al comune.

**Codici tributo IMU:**

Abitazione principale e relative pertinenze COMUNE: **3912**

Altri fabbricati COMUNE: **3918**

Altri fabbricati STATO: **3919**  
 Fabbricati rurali ad uso strumentale COMUNE: **3913**  
 Terreni COMUNE: **3914**  
 Terreni STATO: **3915**  
 Aree fabbricabili COMUNE: **3916**  
 Aree fabbricabili STATO: **3917**

SI RICORDA CHE IL CODICE CATASTALE DEL COMUNE DI SAN BONIFACIO E': **H783**

**Calcolo IMU:**

Per calcolare l'IMU dei fabbricati si parte sempre dalla rendita catastale a cui si applica una rivalutazione fissa del 5% ed un moltiplicatore che varia a seconda della categoria catastale. Il valore risultante è la base imponibile a cui applicare l'aliquota IMU e le varie detrazioni d'imposta.

*Esempio di calcolo n. 1: proprietario di una seconda casa con rendita catastale euro 800,00 e aliquota di base 0,76*

*Valore:  $(800 + 5\%) \times 160 = 134.400,00$*

*IMU da versare:  $134.400,00 \times 7,6$  per mille = **1.021,44 euro** – (arrotondato a **1.021,00 euro**)*

*Esempio di calcolo n. 2: proprietario di un'abitazione principale con rendita catastale euro 500,00 e aliquota 0,4 con due figli (detrazione di 200 + 100 per i figli = 300)*

*Valore:  $(500 + 5\%) \times 160 = 84.000,00$*

*IMU da versare:  $84.000,00 \times 4$  per mille = 336,00 euro – 300,00 = **36,00 euro***

**Arrotondamento:** Ai sensi dell'art. 1, comma 166, della Legge 296/2006, il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

**LE ALIQUOTE IMU PER L'ANNO 2012 APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 32 IN DATA 26.09.2012 SONO LE SEGUENTI:**

Aliquota base - Immobili adibiti ad abitazione principale (ed assimilati)	<b>0,4%</b>
Aliquota ordinaria (terreni agricoli, aree edificabili, altri fabbricati)	<b>0,90%</b>
Aliquota per negozi e laboratori (cat. C1, C3,) in cui si esercita l'attività economica del proprietario, dietro presentazione di apposita autocertificazione	<b>0,76%</b>
Aliquota base – Fabbricati rurali ad uso strumentale	<b>0,20%</b>

Per il modello di autocertificazione per i negozi e laboratori in cui si esercita l'attività economica del proprietario, tornare all'home page

**Per CALCOLATORE IMU in cui è possibile anche compilare la DICHIARAZIONE IMU, ritornare all'home page.**

San Bonifacio, 12 novembre 2012