



## IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (IMU)

Il D.Lgs n. 23/2011 (entrato in vigore il 7 aprile 2011) con l'art. 7, rubricato nel "Federalismo fiscale municipale", introduce, al fine di finanziare i comuni, due nuove forme di imposizione municipale:

- un'imposta municipale propria (art. 8 D.Lgs n. 23/2011);
- un'imposta municipale secondaria (art. 11 D.Lgs 23/2011).

In base al disposto dell'art. 8 l'imposta municipale propria chiamata "IMU" è istituita a decorrere dall'anno 2014 e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sui redditi delle persone fisiche e le annesse addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa. Nell'ambito della manovra economica denominata "Salva Italia" è stato approvato il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, contenente "Disposizioni urgenti in materia per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici". Tra le novità più consistenti del decreto occorre ricordare l'art. 13 con il quale **il Governo anticipa in via sperimentale l'IMU al 2012 proseguendo tale sperimentazione sino al 2014 ed, infine, introducendola a pieno regime dal 2015. Attualmente, come presupposto impositivo ci sono anche l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. Soggetti passivi sono i proprietari degli immobili, ovvero i titolari di diritto reale di usufrutto, uso,**

**abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi (anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività).** Nel caso di concessione su aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Pertanto, per effetto delle modifiche successivamente apportate, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai fini ICI solo per i fabbricati del gruppo D non iscritti in catasto e per le aree fabbricabili. Per quanto attiene ai fabbricati iscritti in catasto e ai terreni agricoli, i valori sono invece determinati tramite nuovi moltiplicatori da "applicare", rispettivamente, alla rendita catastale ed al reddito dominicale rivalutati. **La base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita catastale o reddito dominicale con il moltiplicatore dato dalla categoria catastale, il tutto rivalutato del 5% se fabbricato, del 25% se terreno.** Così, per i fabbricati iscritti in catasto il valore ai fini dell'IMU è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori:

Categorie catastali		Moltiplicatori
<b>Fabbricati</b>		
A (con esclusione della categoria catastale A/10), C/2, C/6, C/7		160
B, C/3, C/4, C/5		140
D/5		80
A/10		80
D (con esclusione della categoria catastale D/5)		60(1)
C/1		55
<b>Terreni</b>		
Terreni agricoli		130(2)

1 -Tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013 (previsione introdotta con la legge di conversione D.L. 201/2011).

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

L'aliquota di base è pari al 7,6 per mille ma i comuni, con deliberazione adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali (art. 13, comma 6, D.L. n. 201-/2011). L'aliquota è ridotta al 4 per mille per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, mentre è ridotta al 2 per mille per i fabbricati rurali ad uso strumentale, che i comuni possono ridurre fino allo 0,1% (art. 13, comma 8,

D.L. n. 201/2011). I fabbricati rurali, quindi, sono ora assoggettati all'imposta municipale. Infatti, il legislatore ha dettato una disciplina specifica di carattere agevolativo limitatamente ai fabbricati strumentali, mentre i fabbricati rurali ad uso abitativo sconteranno l'IMU in base all'aliquota e alle detrazioni stabilite per tale fattispecie. Se, quindi, costituiscono abitazione principale possono usufruire dell'aliquota del 4 per mille e delle detrazioni base per i figli del titolare, altrimenti sono considerate seconde case, con l'applicazione

dell'aliquota del 7,6 per mille. Tendenzialmente, fatta eccezione per l'ipotesi dell'abitazione principale, abbiamo, quindi, un incremento delle aliquote applicabili rispetto a quelle in uso per l'ICI, peraltro assai variabili in funzione delle scelte sinora portate avanti a livello locale.

Di seguito riportiamo le variazioni che i comuni possono apportare in aumento o in diminuzione come precedentemente accennato.

Aliquote IMU			
Fattispecie	Aliquota ordinaria	Variabilità	Minimo & Massimo
Prima casa	0,4%	±0,2%	0,2% - 0,6%
Fabbricati rurali	0,2%	-0,1	0,1% - 0,2%
Altre proprietà	0,76%	±0,3%	0,46% - 1,06%

Un'ulteriore detrazione, pari ad euro 200, oltre all'aliquota ordinaria inferiore, è introdotta per l'abitazione principale, e relative pertinenze. Inoltre, solo per gli anni

2012 e 2013, è introdotta una detrazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimostri dimora abituale e residenza anagrafica nel-

l'unità immobiliare interessata (il massimo della detrazione non può comunque superare l'importo di euro 400).

Detta detrazione si applica anche

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 (IACP). In questo caso la norma non menziona l'applicazione dell'aliquota ridotta, ragion per cui dovrebbe rimanere ferma l'aliquota ordinaria di base, pari al 7,6 per mille.

**I comuni potrebbero prevedere delle agevolazioni sulle aliquote e sulle detrazioni ad alcuni tipi di soggetti, ovverosia agli anziani o disabili residenti in istituti di ricovero.**

Se si prende in considerazione, ad esempio, un immobile classificato nel gruppo A/2 (abitazione di tipo civile), che presenta una rendita pari ad euro 400, l'importo oggetto di rivalutazione è pari a 420 (rivalutazione del 5%) e con le vecchie regole la base imponibile è pari a 42.000 (420 moltiplicato per 100), attualmente, invece, la base imponi-



bile è pari ad euro 67.200 (420 moltiplicato per 160), fermo restando che l'IMU non può essere completamente sovrapposta all'ICI, poiché la prima assorbe anche la quota di IRPEF e le addizionali concernenti i redditi fondiari degli immobili non locati. Per ora, quindi, non varia il valore della rendita, che rimane potenzialmente utilizzabile ai fini IRPEF, o, in caso di alienazione dell'immobile, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, delle imposte ipotecarie e catastali, nonché ai fini della determinazione delle imposte di successione e donazione.

**Anche l'IMU, così come era per l'ICI, è dovuta per anni solari, in proporzione al periodo di possesso dell'immobile nel corso dell'anno, con articolazione del calcolo su base mensile, rimanendo fermo che l'obbligazione tributaria maturata in capo al contribuente che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni in un mese; il calcolo va, quindi, applicato, per intero, dopo il 15esimo giorno.**

Per quanto riguarda la ripartizione delle risorse tra Stato e comuni, il decreto "Salva Italia", riserva allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili l'aliquota di base del 7,6 per mille, fatta eccezione per l'abitazione principale e le relative pertinenze, nonché per i fabbricati rurali ad uso strumentale. Questa clausola di sicurezza è destinata, a ben guardare, ad influenzare sensibilmente le decisioni dei comuni in merito al trattamento applicabile in alcune ipotesi in cui è prevista una banda di oscillazione per la concreta quantificazione dell'aliquota, come nel caso degli immobili delle imprese o dei fabbri-



cati locati.

E' poi previsto che la quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'IMU. Inoltre, le detrazioni, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato. **Il pagamento**, come del resto avveniva con l'ICI, **avverrà tramite F24**.

Rimane ferma, peraltro, la possibilità di provvedere al **versamento in due rate di pari importo, la prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre**, e risulta confermata anche la possibilità di pagare integralmente il debito in sede di versamento della prima rata. Per ciò che riguarda l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in normativa ICI. 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.

A decorrere dal 2011 è istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE), a qualsiasi uso destinati dalle per-



sone fisiche residenti nel territorio dello Stato. Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e 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 15 giorni è computato per intero, come si è detto precedentemente per l'IMU.

Detta imposta è stabilita nella misura del 7,6 per mille del valore degli immobili, ed il valore è costituito dal costo risultante dell'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Al fine di evitare una doppia imposizione è però riconosciuto un credito

di imposta concernente il recupero di eventuali imposizioni sostenute all'estero a titolo di prelievo patrimoniale sui medesimi beni. Più precisamente, dall'imposta in parola si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.



**ST CONSULTIG SRL**

via Terenzio n. 7  
00193 Roma  
Zona S. Pietro

Tel.: 06.68.80.36.73  
Tel./Fax: 06.68.30.06.78  
mtconsul@libero.it

**SIAMO SU INTERNET**  
**WWW.STUDIOTOZZI.COM**