

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

CHE COS'È L'IMU

È la nuova imposta che si paga sul possesso degli immobili, istituita in via sperimentale dall'anno 2012 e fino all'anno 2014. Sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) come pure l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute (regionali e comunali) in relazione ai redditi fondiari (reddito dominicale, rendita catastale) riguardanti i beni con esclusione di quelli locati (affittati) per i quali si continua a rendere imponibile tale quota (IRPEF o cedolare secca e relative addizionali)

CHI LA PAGA

I cittadini che sono tenuti al pagamento, denominati **soggetti passivi**, sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, compreso il coniuge separato a cui sia stata assegnata l'ex casa coniugale (anche se non proprietario), enfiteusi, superficie, nonché il locatore finanziario (leasing) e il concessionario di area demaniali

QUALI IMMOBILI PAGANO L'IMU

I fabbricati, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato Italiano a qualsiasi uso destinati, compresi quelli utilizzati dalle aziende o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Nello specifico, si intende per:

- **fabbricati**: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; sono compresi tra i fabbricati anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola;
- **abitazione principale**: l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente 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 pertinenze si applicano ad un solo immobile per ogni nucleo familiare);
- **pertinenza dell'abitazione principale**: beneficiano del trattamento agevolato riservato all'abitazione principale i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo utilizzata come abitazione principale;
- **area edificabile**: un'area utilizzata o utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- **terreno agricolo**: il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 del Codice Civile

QUALI IMMOBILI NON PAGANO L'IMU

- Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, Province, Comuni, Comunità Montane, enti del servizio sanitario nazionale e tutti i consorzi tra questi enti, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali,
- Fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale E;
- I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. del 29/09/1973 n. 601;

- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 9 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14 e 15 del Trattato Lateranense;
- I fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e alle organizzazioni internazionali;
- Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, con modalità non commerciale

COME SI CALCOLA L'IMU

Determinazione
e dell'imposta

=

Base
imponibile x
aliquota

x

Percentuale
di possesso

x

Periodo di possesso
espresso in dodicesimi di
anno

La **base imponibile** è il valore sul quale si calcola l'IMU; è data dal prodotto della rendita catastale rivalutata e dal moltiplicatore, secondo le modalità descritte di seguito:

fabbricati

- Classificati nel gruppo catastale **A** (con esclusione della categoria A10) e nelle categorie catastali **C2-C6-C7**: (rendita + 5%) x **160**
- Classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C3-C4-C5**: (rendita + 5%) x **140**
- Classificati con categoria catastale **A10** e **D5**: (rendita + 5%) x **80**
- Classificati con categoria catastale **C1**: (rendita + 5%) x **55**
- Classificati con categoria catastale **D** (con esclusione della categoria D5): (rendita + 5%) x **60**
- Categoria **D** privi di rendita (posseduti da imprese): valore contabile x coefficienti (stabiliti con decreto del MEF del 5 aprile 2012)

Area Edificabile: valore commerciale dell'area (secondo quanto definito dalla Giunta con propria deliberazione)

Terreni agricoli: (reddito dominicale + rivalutazione 25%) x coefficienti:

- **135** per i terreni agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile
- **110** per i terreni agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche se non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola

Tutti i valori devono riferirsi alla data del 1 gennaio dell'anno in corso: le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dall'Agenzia del territorio (più conosciuta come Catasto), il valore commerciale delle aree edificabili viene proposto dal Comune con proprio atto di Giunta, mentre il valore dei fabbricati "D" posseduti da imprese, non ancora accatastati, tramite le scritture contabili.

QUALI IMMOBILI PAGANO MENO IMU

Alcune tipologie di immobili godono dell'abbattimento della base imponibile su cui calcolare l'imposta:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 l'imponibile è ridotto del 50%;

- per i fabbricati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati l'imponibile è ridotto del 50%;
l'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare sia apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi sia la dichiarazione di variazione IMU

- i terreni agricoli posseduti da coltivatore diretto o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99 del 29/03/2004, purchè condotti direttamente, pagano l'imposta solo per l'eccedenza di valore imponibile superiore a € 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

- 70% sulla parte eccedente da € 6.000,00 e fino a € 15.500,00
- 50% sulla parte eccedente da € 15.500,00 e fino a € 25.500,00
- 25% sulla parte eccedente da € 25.500,00 a € 32.000,00

SPECIALE AGRICOLTURA

Per pagare correttamente l'IMU sui terreni agricoli occorre distinguere tra i soggetti passivi, le varie figure professionali operanti nel settore agricolo, poiché il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale devono utilizzare il moltiplicatore pari a **110**, mentre l'imprenditore agricolo deve utilizzare il moltiplicatore pari a **135**:

- coltivatore diretto (CD): è considerato tale colui che svolge abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, a condizione che la sua forza lavoro e quella del suo nucleo familiare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola, così come disposto dall'art. 48 della L. 454/61 e dall'art. 2083 del Codice Civile. Il coltivatore diretto pertanto si avvale prevalentemente di manodopera familiare

- imprenditore agricolo professionale (IAP): è considerato tale (ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004 modificato dal D.Lgs. n. 101/2005) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, dedica alle attività agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Le società (anche a scopo consortile) sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 del C.C. e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) per le società di persone: almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale; in caso di società in accomandita la qualifica si riferisce al socio accomandatario

b) per le società di capitali o cooperative: almeno un amministratore (che sia anche socio per le società cooperative) sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale

- imprenditore agricolo (IA): è considerato tale chi esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse di cui all'art. 2135 del Codice Civile

ALiquota e detrazioni Anno 2012

Le aliquote e le detrazioni attualmente in vigore per l'anno 2012 sono le seguenti:

fattispecie	Aliquota base	Quota Stato	Quota Comune	detrazioni
Abitazione principale e pertinenze con trattamento agevolato (vedasi precisazioni iniziali)	0,4%	----	0,4%	€ 200,00 è prevista una maggiorazione di € 50,00 per ogni figlio dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale (anche se non a carico), purchè di età non superiore a 26 anni (fino ad un massimo di 8 figli)
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,2%	----	0,2%	
Altri fabbricati (diversi dai punti sopra)				
Aree edificabili	0,76%	0,38%	0,38%	
Terreni agricoli				

QUANDO SI PAGA

Nell'anno in corso, con le seguenti modalità:

- l'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenze con trattamento agevolato può essere pagata, a scelta del contribuente:

- in **2** rate, entro il 18 giugno (si versa il 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e le detrazioni previste per legge) ed entro il 17 dicembre (si versa il conguaglio sulla prima rata dell'imposta dovuta per l'intero anno);
- in **3** rate, entro il 18 giugno (si versa un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e le detrazioni previste per legge), entro il 17 settembre (si versa un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e le detrazioni previste per legge) ed entro il 17 dicembre (si versa il conguaglio sui primi due acconti dell'imposta dovuta per l'intero anno)

- l'imposta dovuta per i fabbricati rurali strumentali iscritti a catasto, si versa in 2 rate: entro il 18 giugno (30% dell'imposta calcolata con l'aliquota base) ed entro il 17 dicembre (con conguaglio sulla prima rata dell'imposta dovuta per l'intero anno);
- l'imposta dovuta per i fabbricati rurali (sia abitativi che strumentali) iscritti nel catasto terreni che devono essere obbligatoriamente accatastati nel catasto edilizio urbano entro il 30/11/2012, si versa entro il 17 dicembre in un'unica soluzione

- l'imposta dovuta per le altre tipologie di immobili si versa in 2 rate: entro il 18 giugno (50% dell'imposta calcolata con l'aliquota base) ed entro il 17 dicembre (con conguaglio sulla prima rata dell'imposta dovuta per l'intero anno)

Le aliquote su indicate possono essere oggetto di variazione da parte del Comune (entro il 30/09/2012) e dello Stato (entro il 10/12/2012), pertanto, prima del pagamento del saldo a dicembre, è opportuno verificare se sono state modificate, nel qual caso bisogna effettuare un nuovo conteggio per il versamento a conguaglio.

COME SI PAGA

Esclusivamente con modello **F24** presso gli uffici posali o sportelli bancari

- l'importo da versare deve essere arrotondato all'euro, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo
- non si versa l'imposta se l'importo riferito all'intero anno non supera € 5,00, mentre se l'importo delle singole rate di acconto è inferiore ad € 5,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di dicembre.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare correttamente l'imposta occorre compilare la sezione "IMU (va bene anche il vecchio modello ICI) e altri tributi locali" individuando l'Ente destinatario del versamento e utilizzando i seguenti "codici tributo" istituiti dall'Agenzia delle Entrate, che variano secondo la tipologia del bene per cui si deve versare. Il codice che identifica il Comune di Ricengo è **H276** mentre i codici tributo sono i seguenti:

denominazione	Codice
IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE	3913
IMU – imposta municipale propria per i terreni – COMUNE	3914
IMU – imposta municipale propria per i terreni – STATO	3915
IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE	3916
IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – STATO	3917
IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE	3918
IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO	3919
IMU – imposta municipale propria – interessi da accertamento – COMUNE	3923
IMU – imposta municipale propria – sanzioni da accertamento – COMUNE	3924

COS'È LA DICHIARAZIONE IMU

E' un modulo fiscale, che si compila su un modello ministeriale (in corso di approvazione), con il quale si dichiarano al Comune i dati utili per determinare l'imposta, che non possono essere rintracciati da nessun atto ufficiale o banca dati di altre Amministrazioni pubbliche.

I soggetti passivi IMU devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili, oppure dal momento in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (ad esempio acquisto o vendita degli immobili, cambio percentuale di possesso, modifica del valore utilizzato per l'area edificabile).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.

Per gli immobili per le quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1 gennaio 2012, si deroga al termine dei 90 giorni, pertanto la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Occorre presentare la dichiarazione IMU anche per i fabbricati utilizzati come abitazione principale a partire dall'anno 2008, nel caso in cui non siano stati dichiarati ai fini ICI, poiché esenti ICI a partire dallo stesso anno 2008, ma oggi oggetto di imposizione IMU.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

tipo di ravvedimento	Sanzione ridotta	Termine per effettuare il ravvedimento
Sprint	0,2% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo (sino ad un massimo del 2,80%)	Entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza
Breve	3% dell'importo non versato	Dal 15° al 30° giorno di ritardo
Lungo	3,75% dell'importo non versato	Oltre il 30° giorno di ritardo e sino alla data di scadenza della presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si è commessa la violazione

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi al tasso legale annuo per ogni giorno di ritardo (attualmente del 2,5%)

COME FARSI RIMBORSARE QUANTO SI PAGA DI PIÙ

Il rimborso delle somme versate in eccedenza o non dovute può essere richiesto dal contribuente all'ufficio tributi comunale, ma è necessario farlo entro il termine di 3 anni dalla data del versamento o dal giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, altrimenti si perde il diritto per prescrizione. L'ufficio, se la richiesta è stata accolta, provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Non si ha diritto al rimborso se la somma è inferiore a € 5,00 annui.

COSA ACCADE AGLI EVASORI

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti. Per fare questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applicano le sanzioni e gli interessi di mora previsti per legge.

A QUALE GIUDICE RIVOLGERSI

Nel caso in cui il Comune notifichi un provvedimento di accertamento che non si condivide, o rigetti una richiesta di rimborso, il contribuente può tutelarsi presentando un "ricorso", ovvero impugnando gli atti notificati, entro 60 giorni, alla Commissione Tributaria Provinciale di Cremona. Non è necessario avvalersi di un difensore abilitato per cause fino a € 2.582,28.

A volte alcuni problemi possono essere risolti, evitando le difficoltà e le lungaggini del contenzioso tributario, chiedendo un riesame del provvedimento al Funzionario Responsabile, che può rettificare o annullare gli atti "in autotutela", nel caso in cui riconosca di avere commesso errori o di non aver considerato dati già comunicati dallo stesso contribuente.