

Ai gentili clienti
Loro sedi

IMU: entro il 17 dicembre il versamento del saldo

Premessa

Con il DL Salva Italia (DL n. 201/2011) il governo tecnico ha previsto **l'introduzione anticipata dell'IMU a partire dal 01.01.2012**. Tale imposta sostituisce la tassazione della ricchezza immobiliare assorbendo la precedente imposta comunale sugli immobili e la tassazione IRPEF delle rendite catastali. Con l'articolo 13 del DL n. 201/2011 sono state adottate alcune disposizioni volte a razionalizzare l'apparato delle esenzioni e delle agevolazioni fiscali riconosciute dall'ICI, ad aumentare i coefficienti per il calcolo della base imponibile e a definire il contributo dei comuni nella fissazione delle aliquote di imposta. Con il successivo DL liberalizzazioni e DL semplificazioni fiscali il Governo è intervenuto nuovamente sulla materia apportando alcuni correttivi: la riduzione delle ipotesi di esenzione dal tributo concesse ad alcune attività non lucrative, di utilità sociale o di culto, la riduzione delle aliquote applicabili agli immobili destinati alla cessione da parte delle società costruttrici e alcune agevolazioni per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti (che possono beneficiare, oltre che di un coefficiente ridotto per la tassazione dei terreni agricoli, anche di una franchigia di 6.000 euro sul valore di calcolo dell'IMU e alcune riduzioni del tributo fino ad un valore complessivo di 32.000 euro).

Viste le problematiche e il clima di incertezza collegati alla "prima applicazione" dell'imposta (che, come è evidente, ha comportato l'adozione di numerosi interventi correttivi), **in riferimento all'anno 2012 sono previste particolari disposizioni circa il pagamento del tributo: con il saldo 2012, che dovrà essere versato il prossimo 17.12.2012, i contribuenti dovranno versare il conguaglio della somma interamente dovuta a titolo di IMU, mentre nei prossimi anni i contribuenti dovranno versare metà dell'importo a titolo di acconto e metà al saldo.**

La problematica relativa al conguaglio dell'imposta deriva dalla riconosciuta possibilità per i comuni di deliberare una modifica dell'aliquota applicabile (entro lo scorso 31.10.2012): **visto che l'acconto è stato calcolato sul 50% dell'importo dovuto applicando le aliquote di imposta ordinarie,**

può verificarsi (e a dir la verità l'ipotesi è molto frequente) **che il calcolo dell'imposta a saldo debba essere effettuato sulla nuova aliquota deliberata dal comune.**

Bisogna, inoltre, segnalare che **nella maggior parte dei casi i comuni hanno deliberato un'aliquota superiore a quelle ordinarie** (che di seguito ricorderemo) prevista dal D.Lgs. n. 201/2012 e, pertanto, **il saldo IMU potrebbe rivelarsi sensibilmente SUPERIORE a quanto già versato dal contribuente a titolo di acconto.**

Che cos'è e chi deve pagare

L'Imu è **l'Imposta municipale propria istituita dal Governo Berlusconi nel marzo del 2011** al posto dell'Ici. Viene applicata in **modo sperimentale dal 2012 al 2014 con decreto legge del 6 dicembre 2011 del Governo Monti**. A regime sarà applicata dal 2015.

I **soggetti passivi Imu**, ricordiamo, sono gli stessi dell'Ici:

- 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 dell'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**.

Le aliquote

Il governo ha fissato le aliquote base, lasciando ai Comuni la possibilità di alzarle o abbassarle:

- per **l'abitazione principale l'Imu è fissata allo 0,4%** ma i comuni hanno il potere di modificarla di **0,2 punti percentuali in più o in meno**;
- su **tutti gli altri immobili**: seconde case terreni agricoli, negozi ecc., è **fissata allo 0,76%**, ma i comuni possono **modificarla di 0,3 punti percentuali in più o in meno, variando dall'1,06% allo 0,46%**.

OSSERVA

La nuova Imu cancella l'esenzione Ici per i **fabbricati rurali**, ed è stato stabilito che per quelli ad uso strumentale- quali stalle e fienili - è **fissata allo 0,2%: i comuni possono abbassarla fino allo 0,1%**.

L'abitazione principale e le agevolazioni

Per **abitazione principale** si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Per **pertinenze dell'abitazione**

principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.**

Ciò significa che:

- **il contribuente ha diritto al regime previsto per l'abitazione principale solo per una categoria catastale C/2, C/6 e C/7;** se il contribuente detiene, quali pertinenze, un C/6 e un C/7 può applicare il regime previsto per l'abitazione principale per entrambe;
- **se, invece, detiene due C/6 soltanto una delle due pertinenze potrà scontare il regime previsto per l'abitazione principale.**

Ricordiamo, inoltre, che **l'assegnazione della casa coniugale 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;** pertanto, unico soggetto passivo dell'imposta, risulterà essere il predetto assegnatario.

OSSERVA

Ai sensi della legge istitutiva dell'IMU **non è più assimilata all'abitazione principale quella concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, per la quale l'aliquota è quella ordinaria del 7,6 per mille, senza applicazione di alcuna detrazione.**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, **si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.** Tale detrazione è fissa e va rapportata al numero dei proprietari residenti e dimoranti nell'immobile, e può essere aumentata dal comune.

Per il 2012 e 2013, è prevista una **ulteriore detrazione: 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.** L'importo complessivo della detrazione per i figli non può superare la cifra massima di 400,00 euro.

Base imponibile per il calcolo del tributo

In riferimento al calcolo della base imponibile, ricordiamo che questa si calcola come segue:

BASE IMPONIBILE	
Fabbricati iscritti in catasto	La rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, deve essere moltiplicata per i coefficienti indicati nella tabella sotto riportata (ad esempio, per le abitazioni e relative

	pertinenze il moltiplicatore è pari a 160).
Terreni agricoli	Il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti indicati nella tabella sotto riportata.
Aree fabbricabili	Calcolo sul valore venale dell'area.
Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili industriali) non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Utilizzo del criterio dei "valori contabili".

Tipologia immobile	Moltiplicatore
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	60 (65 dal 01/01/2013)
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Altri terreni agricoli	135

Modalità e termini di pagamento per il 2012 e per i successivi anni

Come abbiamo già anticipato in premessa, **per l'anno 2012** sono state previste particolari modalità di versamento dell'IMU. Secondo quanto stabilito dal DL Salva Italia il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria doveva essere effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione. **La seconda rata sarà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.**

Secondo quanto stabilito dal comma 12 bis dell'art. 13 DL 201/2011 (che ha previsto l'introduzione in via sperimentale dell'IMU), **per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere versata**, alternativamente:

→ in tre rate di cui la **prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre**. La **terza rata** deve essere versata, **entro il 16 dicembre** (ovvero entro lunedì 17 dicembre), a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;

→ in due rate di cui **la prima, entro il 16 giugno**, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base e **la seconda entro il 16 dicembre** (ovvero entro lunedì 17 dicembre) a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata applicando l'aliquota effettivamente deliberata dal Comune.

Per i **fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola**, di cui all'art. 9 co. 3-bis del DL 557/93 conv. L. 133/94, invece, **la prima rata andava versata nella misura del 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**, applicando l'aliquota effettivamente deliberata dal Comune.

OSSERVA

Per l'anno 2012, **il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali iscritti a catasto terreni**, di cui al comma 14-ter dell'art.13 DL 201/2011, per i quali vi è **l'obbligo di dichiarazione in catasto entro il 30.11.2012, è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre**.

Con la **circolare n. 3/2012 DF**, il Ministero dell'economia ha **precisato che per l'anno 2012 viene previsto** (come detto) **un particolare meccanismo di versamento dell'IMU, che trova il suo fondamento nell'incertezza dell'aliquota da applicare**. I comuni, entro il 31.10.2012, **potevano approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo**. Pertanto, anche nel caso in cui i comuni abbiano deliberato aliquote e detrazioni prima della scadenza del termine di pagamento della prima rata, queste non possono essere comunque considerate definitive. Tale evenienza, chiarisce il ministero, non ha consentito ai contribuenti di provvedere al versamento in unica soluzione dell'imposta.

OSSERVA

Tale divieto è funzionale al fatto che non solo le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni possono essere rideterminate, così come quelle stabilite dalla legge, che possono essere modificate successivamente con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri. Viene previsto, infatti, che con

uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

Per gli **anni successivi al 2012**, invece, le modalità di versamento dell'IMU sono le seguenti:

→ **pagamento in due rate** di pari importo, in scadenza, rispettivamente:

→ la prima, il **16 giugno dell'anno di imposizione**;

→ la seconda, il **16 dicembre dello stesso anno**;

→ in **un'unica soluzione**, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

Quota IMU di competenza Statale

Ricordiamo brevemente, infine, che l'art. 13 co. 11 del DL 201/2011 stabilisce che è **riservata allo Stato** la quota pari al 50% dell'IMU calcolata applicando alla base imponibile degli immobili l'aliquota di base dello 0,76%. **Nessuna quota dell'IMU spetta invece allo Stato per:**

→ le **abitazioni principali** e le relative pertinenze;

→ i **fabbricati rurali** a uso strumentale di cui all'art. 9 co. 3-bis del DL 557/93 (conv. L. 133/94);

→ gli **immobili posseduti dai Comuni** nel loro territorio;

→ per gli **immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali** dai soci assegnatari nonché agli alloggi assegnati dagli IACP.

ESEMPIO

Abitazione principale: ipotizzando una unità posseduta da un unico proprietario avente una base imponibile IMU di € 300.000,00, ed un'aliquota deliberata dal comune dello 0,5 per cento, **i conteggi da fare sono i seguenti:**

→ Imposta base: € 300.000 * 0,4 % - 200 = 1.200 - 200 = 1.000

→ Imposta comunale: € 300.000 * 0,5 % - 200 = 1.500.000 - 200 = 1.300

Le possibilità di versamento sono le seguenti:

Versamento in **tre rate**:

→ prima rata entro il 16.6.2012 = 1.000 * 1/3 = 333

→ seconda rata entro il 16.9.2012 = 1.000 * 1/3 = 333

→ terza rata entro il 16.12.2012 = 1.300 - 333 - 333 = 634

Versamento in **due rate**:

→ prima rata entro il 16.6.2012 = 1.000 * 1/2 = 500

→ seconda rata entro il 16.12.2012 = $1.300 - 500 = 800$

ESEMPIO

Pagamento acconto 2012: ipotizzando una unità (A/03) posseduta da un unico proprietario avente una base imponibile IMU di € 200.000,00, ed un'aliquota deliberata dal comune dello 0,8 per cento, i conteggi da fare sono i seguenti:

→ Imposta base: $€ 200.000 * 0,76 \% = 1.520$

→ Imposta comunale: $€ 200.000 * 0,80 \% = 1.600$

Il versamento dovrà avvenire sulla base dei seguenti conteggi:

→ prima rata entro il 16.6.2012 = $1.520 * 1/2 = 760$

→ seconda rata entro il 16.12.2012 = $1.600 - 760 = 840$

Tenendo conto che, per tale fattispecie, **il contribuente è obbligato a versare separatamente l'imposta dovuta al Comune, sulla base delle aliquote deliberate, e quella dovuta allo Stato, sulla base dell'aliquota base** gli ulteriori calcoli da porre in essere sono i seguenti:

→ **quota di imposta statale:** $€ 200.000 * 0,76 \% * 50 \% = 760$. La quota di imposta statale deve essere versata in due rate fisse di pari importo per cui ciascuna rata sarà pari ad $€ 760 * 50\% = 380$

→ **quota di imposta comunale:** $€ 200.000 * 0,80 \% - 760$ (quota statale) = $1.600 - 760 = 840$

I versamenti **dovranno essere fatti**, pertanto, **sulla base del seguente schema:**

VERSAMENTI		
Rata	Imposta statale	Imposta comunale
16 giugno 2012	380	$760 - 380 = 380$
16 dicembre 2012	380	$840 - 380 = 460$
TOTALE	760	840

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU sono effettuati utilizzando il **modello F24**. In aggiunta al modello F24, **dall'1.12.2012** potrebbe essere possibile provvedere al versamento mediante l'utilizzo del bollettino postale che, tuttavia, ad oggi non è stato ancora approvato.

Nel modello F24 va specificata la quota IMU spettante al Comune e quella spettante allo Stato e va indicato il codice catastale del comune di appartenenza degli immobili, utilizzando i seguenti codici:

- 3912** IMU COMUNE- abitazione principale e relative pertinenze
- 3913** IMU COMUNE- fabbricati rurali ad uso strumentale
- 3914** IMU COMUNE - terreni agricoli
- 3915** IMU STATO - terreni agricoli
- 3916** IMU COMUNE - aree fabbricabili
- 3917** IMU STATO - aree fabbricabili
- 3918** IMU COMUNE - altri fabbricati
- 3919** IMU STATO - altri fabbricati
- 3923** IMU COMUNE - interessi da accertamento
- 3924** IMU COMUNE - sanzioni da accertamento

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse ricordando che inizierà la consegna dei modelli F.24, per coloro che provvedono direttamente alla trasmissione telematica della stessa o alla consegna in banca, a far data da lunedì 10.12.2012.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO