

# L'imposta municipale propria

## - IMU -

Caratteristiche e modalità applicative alla luce dei  
recenti provvedimenti

Mercoledì 9 maggio 2012, *relatore dott. Simone Pellegrin*

# L'Imposta Comunale sugli Immobili

Istituita con D. Lgs. 504/1992 aveva come presupposto il possesso qualificato di FABBRICATI, AREE FABBRICABILI e TERRENI AGRICOLI.

Il gettito rimaneva interamente nelle casse del Comune, che era soggetto attivo dell'imposta.

Dal 2008 venne prevista l'esenzione dell'abitazione principale del contribuente. Lo Stato avrebbe versato un trasferimento equivalente al gettito perso dai Comuni.

# L'Imposta Municipale Propria

Introdotta dal D. Lgs. 23/2011 (Decreto sul federalismo municipale), sarebbe dovuta entrare in vigore nel 2014 in sostituzione di:

- IRPEF sui redditi fondiari degli immobili non locati
- ICI

Presupposto era il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale (e pertinenze).

Il gettito sarebbe dovuto rimanere interamente nelle casse del Comune, soggetto attivo dell'imposta.

# L'Imposta Municipale propria (IMU)

Introdotta dal D.L. 201/2011 (c.d. Decreto Salva-Italia) dal Governo Monti, anticipandone l'entrata in vigore al 1° gennaio 2012 fino al 2014.

Entrata a regime dell'imposta posticipata al 2015.

Presupposto è il possesso di immobili genericamente inteso (abitazione principale inclusa)

Il 50% del gettito derivante dagli immobili (con alcune eccezioni) sarà di competenza statale. La parte rimanente resterà al Comune.

# Presupposto dell'imposta

- Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.
- Restano ferme le definizioni di FABBRICATO, AREA FABBRICABILE e TERRENO AGRICOLO previste ai fini ICI.
- Sono considerati terreni agricoli anche le aree fabbricabili possedute e condotte non solo dai coltivatori diretti ma anche dagli imprenditori agricoli iscritti nell'apposita previdenza.
- Per i TERRENI la norma introduce una disposizione dal contenuto dubbio atteso che la relazione tecnica specifica che la *ratio* sarebbe quella assoggettare ad I.M.U. tutti gli immobili, compresi i terreni incolti.

# Abitazione principale

- 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.

# Pertinenze dell'abitazione principale

- Si intendono per pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del codice civile, *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"*
- 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.

# Soggetti passivi (1)

- Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono 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, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

# Soggetti passivi (2)

- Nel caso di concessione di aree demaniali, 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.
- Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, 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.

# Periodo d'imposta

- L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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 quindici giorni è computato per intero.
- A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

# Esenzioni

- Gli immobili posseduti dai comuni, sul proprio territorio, indipendentemente dalla destinazione
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali (periodo in cui adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette);
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi di legge;
- gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di culto.

# Base imponibile: gruppo D e aree

- Se l'immobile di categoria D è posseduto interamente da imprese e distintamente contabilizzato senza attribuzione di rendita, la base imponibile è costituita dal valore contabile dell'immobile calcolato al 1° gennaio di ogni anno, rivalutato con coefficienti aggiornati annualmente da apposito DM;
- aree fabbricabili (anche in caso di utilizzazione edificatoria dell'area): valore commerciale dell'area al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

# Base imponibile: fabbricati

- Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto (rivalutate del 5%), i seguenti moltiplicatori:

IMU	Cespiti	ICI
<b>160</b>	fabbricati gruppo catastale A e categorie C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	<b>100</b>
<b>140</b>	fabbricati gruppo catastale B e categorie C/3, C/4 e C/5	<b>140</b> (cat. B) <b>100</b> (cat. C)
<b>80</b>	fabbricati categoria D/5; fabbricati categoria A/10;	<b>50</b>
<b>60</b>	fabbricati gruppo catastale D, eccezione D/5; (moltiplicatore elevato a 65 dal 1° gennaio 2013)	<b>50</b>
<b>55</b>	fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	<b>34</b>

# Riduzioni base imponibile

- La base imponibile è ridotta del:
  - 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico;
  - 50% 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.

# Base imponibile: terreni

- Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a **135**.
- Per i terreni agricoli, **nonché per quelli non coltivati**, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a **110**.

# Aliquota (1)

	Valore minimo	Valore standard	Valore massimo
<b>Aliquota BASE: in vigore per tutti gli immobili tranne i casi riportati di seguito</b>	0,46 %	0,76 %	1,06 %
<b>Abitazione principale e relative pertinenze (limitate per legge)</b>	0,2 %	0,4 %	0,6 %
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	0,1 %	0,2 %	0,2 %

# Aliquota (2)

<b>Immobili non produttivi di reddito fondiario (strumentali professionisti o imprese)</b>	0,4 %	0,76 %	1,06 %
<b>Immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società</b>	0,4 %	0,76 %	1,06 %
<b>Immobili locati</b>	0,4 %	0,76 %	1,06 %
<b>Fabbricati costruiti e destinati alla vendita che siano invenduti e non locati</b>	0,38 %	0,76 %	1,06 %
<b>Abitazione (non locata) di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti a seguito di ricovero permanente</b>	0,2 %	0,76 %	1,06 %

# La quota statale

- È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili l'aliquota di base

## ECCEZIONI:

- l'abitazione principale e le relative pertinenze
- i fabbricati rurali ad uso strumentale
- unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari
- alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari
- gli immobili posseduti dai Comuni, siti sul proprio territorio

Le detrazioni previste, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai Comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

# Aliquota (considerando la quota statale)

Quota di imposta spettante al Comune	Valore minimo	Valore standard	Valore massimo
Aliquota BASE: in vigore per tutti gli immobili tranne i casi riportati di seguito	0,08 % (0,46%)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)
Abitazione principale e relative pertinenze (limitate per legge)	0,20 % (0,20 %)	0,40 % (0,40 %)	0,60 % (0,60 %)
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10 % (0,10 %)	0,20 % (0,20 %)	0,20 % (0,20 %)
Immobili non produttivi di reddito fondiario (strum. profession. o imprese)	0,02 % (0,40 %)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)
Immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società	0,02 % (0,40 %)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)
Immobili locati	0,02 % (0,40 %)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita che siano invenduti e non locati	0,00 % (0,38 %)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)
Abitazione di anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti	... (0,2 %)	0,38 % (0,76 %)	0,68 % (1,06 %)

# La differenziazione delle aliquote

- I Comuni facoltà di agire genericamente sulle aliquote, differenziandole sulla base di specifica intenzione da parte dell'ente:
  - La distinzione delle aliquote dovrebbe avvenire sulla base della natura del cespite più che in relazione alla categoria catastale: fondata una distinzione tra A4 e A10 (abitazioni e uffici) che hanno natura differente; non pare equo differenziare tra A4 (abitazioni popolari) e A8 (villini) dal momento che tra essi esiste già una differenza sostanziale a livello di rendita
  - Differenziazione delle aliquote in base alle diverse attività economiche: i criteri utilizzati dai comuni si presterebbero a censure di arbitrarietà ove non supportati da elementi oggettivi
  - Possibilità di prevedere aliquote agevolate per attività considerabili "meritorie"
- La previsione di aliquote differenziate va valutata anche con riferimento alla loro sostenibilità finanziaria, attesa l'applicazione, sulle medesime fattispecie, della quota erariale comunque nella misura dello 0,38%.

# Potestà regolamentare: abrogazioni

- L'articolo 4 del recente D.L. 16/2012, convertito con Legge 44/2012 ha abrogato l'art. 59 del D. Lgs. 446/1997, tra cui le facoltà di:
  - considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela (lett. e);
  - determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso (lett. g);
  - prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto (lett. p).

# Modifica aliquote e regolamento

- Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga al Testo Unico Enti Locali (D. Lgs. 267/2000), i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

# Detrazioni – abitazione principale

- 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 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
- se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
- La detrazione si applica 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.

# Detrazioni – abitazione principale

- Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di 50€ per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.
- L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

# Equiparazione all'abitazione principale

- I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale:
  - l'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;
  - l'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.
- Su tali immobili è dovuta la quota statale.

# Azzeramento IMU – abitazione principale

- I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

# Riduzione per terreni agricoli

- I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:
  - a) del 70 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
  - b) del 50 % di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
  - c) del 25 % di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

# Accatastamento dei fabbricati rurali e IMU

- Le domande di variazione della categoria catastale, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.
- I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.
- Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di nuovo accatastamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

# Esenzione fabbricati rurali strumentali

- Sono esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale (articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133), ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

# Modalità di versamento

- Il versamento dell'imposta è effettuato mediante F24.

Codice	Cespite	Destinatario
3912	<b>abitazione principale</b> e relative pertinenze	Comune
3913	<b>fabbricati rurali</b> ad uso strumentale	Comune
3914	<b>terreni</b>	Comune
3915	terreni	Stato
3916	<b>aree fabbricabili</b>	Comune
3917	aree fabbricabili	Stato
3918	altri <b>fabbricati</b>	Comune
3919	altri fabbricati	Stato
3923	<b>interessi</b> da accertamento	Comune
3924	<b>sanzioni</b> da accertamento	Comune

- A decorrere dal 1° dicembre 2012 sarà possibile effettuare il versamento tramite bollettino postale.

# Dichiarazioni

- Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.
- 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 apposito.
- Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.
- La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

# Versamento 2012

- Il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione; la seconda rata è versata a saldo d'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata;
- **FABBRICATI RURALI STRUMENTALI:** Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30% 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 versata.

# Versamento 2012 – ab. principale

- l'imposta dovuta per l'**abitazione principale** e per le relative **pertinenze** è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;
- in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate, di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

# Accertamento, sanzioni e contenzioso

- Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. 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.
- Con regolamento adottato dal Comune è possibile introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente e gli altri strumenti di deflazione del contenzioso prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

# Publicazione delle delibere: 2012

- A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al MEF, entro 30 giorni dalla data in cui sono divenuti esecutivi e sono resi pubblici mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale, e comunque entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine per l'approvazione del bilancio di previsione.
- Il mancato invio delle predette deliberazioni nei termini è sanzionato con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti.
- Il MEF pubblica, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai comuni. Tale pubblicazione sostituisce l'avviso in Gazzetta Ufficiale.

# Publicazione delle delibere: 2013

- A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente in via telematica per la pubblicazione sul sito informatico del MEF
- L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione sul predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione a condizione che la pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera afferisce. L'invio deve avvenire entro e non oltre il termine del 23 aprile.
- In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.

# L'inserimento dell'IMU a bilancio

- Per il 2012 i Comuni iscrivono nel bilancio di previsione l'entrata da imposta municipale propria in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia per ciascun Comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it).
- L'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed è rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al FSR e ai trasferimenti erariali in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo in conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012.
- Con DPCM, da emanare entro il 10 dicembre 2012 si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria, nonché sui risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e delle detrazioni stabilite per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

# Le variazioni sui saldi a bilancio

2011	2012
Fondo sperimentale di riequilibrio	Fondo sperimentale di riequilibrio (con tagli e compensazioni)
Compartecipazione IVA comunale	
Compartecipazione IRPEF	
Addizionale energia elettrica	
ICI	(ICI solo parte accertamenti)
-	IMU

# Trasferimenti dallo Stato

- Il fondo sperimentale di riequilibrio e il fondo perequativo variano in ragione delle differenze del gettito stimato ad aliquota di base derivanti dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- In caso di incapienza ciascun Comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue.

# Il collegamento con l'Imposta di Scopo

- Si estende all'I.M.U. la possibilità di applicare l'imposta di scopo, già prevista come addizionale ICI.
- A decorrere dall'applicazione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, l'imposta di scopo si applica, o continua ad applicarsi se già istituita, con riferimento alla base imponibile e alla disciplina vigente per tale tributo.
- Resta ferma l'applicazione della disciplina originaria, ad esempio per quanto riguarda obbligo di restituzione ed aliquota massima, pari allo 0,5 per mille.

# Contributo ANCI - IFEL

- Il contributo spettante ad ANCI – IFEL si calcola solo sugli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze.
- La legge di conversione 44/2012 prevede anche la riduzione del contributo per il 2012 allo 0,8 per mille ed il versamento non più da parte dei Comuni, ma attraverso trattenuta sugli incassi e riversamento diretto da parte della struttura di gestione dell'F24

# Le scadenze e le principali criticità

Data	Adempimento	Criticità
<b>16 giugno</b>	<p>I contribuenti devono effettuare il primo versamento in acconto, pari al 50% dell'imposta calcolata ad aliquote base (per l'abitazione principale si può versare anche in tre rate). La prima rata è pari al 30% per i fabbricati rurali strumentali già accatastati. Sono esclusi dall'acconto i fabbricati rurali strumentali, da accatastare entro il 30 novembre.</p>	<p>Non si ha alcuna indicazione su quali "pertinenze" si debba pagare come abitazione principale e quali come altri immobili, nel caso in cui ve ne siano più di tre. Non è chiaro il pagamento per i terreni c.d. incolti. Non è chiaro se debbano pagare anche i soggetti che sono, in realtà, esclusi dal pagamento, es. nel caso in cui l'ente abbia ridotto l'aliquota per l'abitazione principale o aumentato la detrazione fino a concorrenza dell'imposta.</p>

# Le scadenze e le principali criticità

Data	Adempimento	Criticità
<b>30 giugno</b>	Gli enti approvano il bilancio. Il gettito I.M.U. è accertato su base convenzionale, più lo “sforzo fiscale” derivante dall’aumento delle aliquote rispetto a quelle standard. Tale aumento non ha comunque effetto sugli acconti.	Le due grandezze a bilancio viaggiano separate e sono entrambe aleatorie. Per l’IMU convenzionale ci si basa solamente sui dati del Ministero (realistici?); per lo «sforzo fiscale» ci si basa su proprie stime che scontano problemi di attendibilità
<b>16 settembre</b>	Si paga la seconda rata dell’abitazione principale, per chi ha scelto la divisione in tre rate, sempre sulla base di aliquote standard.	

# Le scadenze e le principali criticità

Data	Adempimento	Criticità
<b>30 settembre</b>	Approvazione definitiva del regolamento e delle aliquote I.M.U., sulla base dei dati degli acconti.	L'ente deve approvare il regolamento sapendo, però, che entro il 10 dicembre potrebbero cambiare le aliquote standard.
<b>30 novembre</b>	Termine per accatastare i fabbricati rurali strumentali	
<b>10 dicembre</b>	Termine per l'emanazione del DPCM che può modificare le aliquote base in base ai dati di gettito e di accatastamento.	I tempi appaiono stretti rispetto alla data ultima per l'accatastamento. Non è chiaro l'effetto che una modifica delle aliquote base avrà sul saldo. Poiché la quota erariale si calcola sempre ad aliquota "standard", una modifica della stessa inciderebbe subito sull'importo da versare all'Erario.

# Le scadenze e le principali criticità

Data	Adempimento	Criticità
<b>16 dicembre</b>	Versamento del saldo in base alla differenza tra quanto versato ad aliquota standard e le aliquote effettivamente approvate dai comuni. Versamento integrale per i fabbricati rurali strumentali accatastati al 30 novembre.	<p>i termini sono a dir poco ravvicinati (10 e 16 dicembre). Dovrebbe disporsi una proroga.</p> <p>Invece, se i comuni hanno deliberato una aliquota fissa, la modifica non dovrebbe incidere sul versamento della quota comunale. A quel punto, in caso di aumento delle aliquote standard, si verificherebbe un altro danno per le casse dei comuni, che vedrebbero ridursi ulteriormente la quota loro spettante. Conviene quindi deliberare gli incrementi o i decrementi rispetto all'aliquota standard. Il DPCM potrebbe modificare le aliquote dall'anno successivo. Se però il problema è far quadrare i conti nel 2012, non appare una soluzione percorribile.</p>

# Criticità

- Trasferimento di “responsabilità fiscale” dallo Stato ai Comuni
- Incertezza di bilancio degli Enti per il 2012
- Rischi di ulteriori incrementi dell’IMU in corso d’anno
- Maggiore autonomia fiscale solo apparente
- Rischi di insostenibilità dell’imposta
- Iniquità nella distribuzione del prelievo

# Esempi di calcolo

- Per gli esempi di calcoli che seguono consideriamo che il Comune nel quale il contribuente risiede:
  - avesse una aliquota ICI pari allo 0,6 %
  - non abbia apportato modifiche alle aliquote IMU (ordinaria, ridotta e detrazione spettante per l'abitazione principale): le aliquote applicabili saranno lo 0,76% e lo 0,40%.

# 1) Esempio calcolo – due abitazioni

- Considerato un contribuente sposato con due figli conviventi, di età non superiore a 26 anni.  
Supponiamo che possieda i seguenti immobili:
  - **Abitazione principale** con rendita catastale rivalutata di € 800
  - **Pertinenza** con rendita catastale rivalutata di € 150
  - **Immobile a disposizione** con rendita catastale rivalutata di € 900

# 1) Esempio calcolo IMU – due abitazioni

- L'imposta dovuta sarà pari a:
  - per l'abitazione principale ( $800€ \times 160 \times 0,40\%$ ) = **512€**
  - per la pertinenza ( $150€ \times 160 \times 0,40\%$ ) = **96€**
  - detrazione ( $200€ + 50€ + 50€$ ) = **300€**
  - per l'immobile a disp. ( $900€ \times 160 \times 0,76\%$ ) = **1.094€**

IMU totale:  $512€ - 300€ + 96€ + 1.094€ = 1.402€$

IMU Statale: IMU immobile a disposizione (seconda casa)  
( $900€ \times 160 \times 0,38\%$ ) = **547€**

IMU che rimane al Comune:  $1402€ - 547€ = 855 €$

# 1) Esempio calcolo ICI – due abitazioni

- L'ICI dovuta nel 2011 era pari a:
  - per l'abitazione principale = esente
  - per la pertinenza = esente
  - per l'immobile a disposizione ( $900\text{€} \times 100 \times 0.6\%$ ) = 540€

ICI totale: 540€

ICI Statale: (non prevista) = 0€

ICI che rimane al Comune: 540€ - 0 = 540 €

NB: occorre considerare che l'ICI per l'abitazione principale era oggetto di apposito trasferimento statale

## 1) Esempio calcolo ICI (2007) – due abitazioni

- L'ICI dovuta nel 2011 era pari a:
  - per l'abitazione principale ( $800€ \times 100 \times 0,60\%$ ) = 480€
  - per la pertinenza ( $150€ \times 100 \times 0.60\%$ ) = 90€
  - detrazione = 103€
  - per l'immobile a disposizione ( $900€ \times 100 \times 0.6\%$ ) = 540€

ICI totale:  $480€ + 90€ + 540€ = 1.005€$

ICI Statale: (non prevista) = 0€

ICI che rimane al Comune:  $480€ + 90€ + 540€ = 1.005€$

## 2) Esempio calcolo – ab. principale

- Considerato un contribuente sposato con due figli conviventi, di età non superiore a 26 anni.  
Supponiamo che possieda i seguenti immobili:
  - Abitazione principale con rendita catastale rivalutata di €480
  - Pertinenza con rendita catastale rivalutata di €80

## 2) Esempio calcolo IMU – ab. principale

- L'imposta dovuta sarà pari a:
  - per l'abitazione principale  $(480€ \times 160 \times 0,40\%) = 307,20€$
  - per la pertinenza  $(80€ \times 160 \times 0.40\%) = 51,20€$
  - detrazione  $(200€ + 50€ + 50€) = 300€$

IMU totale:  $307,20€ - 300€ + 51,20€ = 58,40€$

IMU Statale: (non prevista) = **0 €**

IMU che rimane al Comune: **58,40€**

# 3) Esempio calcolo - negozio

- Considerato un contribuente proprietario di un negozio (categoria catastale C/1). Supponiamo che la rendita sia pari a 1000 €

### 3) Esempio calcolo IMU - negozio

- L'imposta dovuta sarà pari a:

$$1000 \text{ €} \times 55 \times 0,76\% = 418\text{€}$$

- L'IMU destinata allo Stato è determinata da:

$$1000 \text{ €} \times 55 \times 0,38\% = 209\text{€}$$

- Nelle casse del Comune restano:

$$418 \text{ €} - 209 \text{ €} = 209 \text{ €}$$

# 3) Esempio calcolo ICI - negozio

- L'imposta dovuta era pari a:

$$1000 \text{ €} \times 34 \times 0,6 \% = \mathbf{204 \text{ €}}$$

- L'IMU destinata allo Stato era pari a **zero**
- Nelle casse del Comune restavano: **204 €**