

# L'imposta municipale propria in pillole

Chi paga, quando si paga e come. Un riepilogo della disciplina dell'IMU

/ Arianna ZENI

**Presupposto impositivo:** possesso di qualunque immobile (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli), comprese le abitazioni principali e le relative pertinenze.

**Esenzioni:** riproposte alcune esenzioni previste per l'ICI e introdotta l'esenzione per i fabbricati rurali a uso strumentale ubicati nei Comuni montani, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da IAP di valore complessivo non superiore a 6.000 euro e per i fabbricati inagibili colpiti dal sisma in Abruzzo del 6 aprile 2009.

**Soggetti passivi:** il proprietario, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, l'ex coniuge affidatario della casa coniugale, il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria ed il concessionario di aree demaniali.

**Base imponibile:** i criteri di determinazione variano con riferimento, rispettivamente, ai fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, ai fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita catastale, ai fabbricati non iscritti in Catasto e non dotati di rendita catastale che risultino ad un tempo classificabili nel gruppo D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fabbricati in corso di costruzione o di ristrutturazione, ai terreni agricoli ed alle aree fabbricabili.

**Riduzioni della base imponibile:** riduzione del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili. La base imponibile, inoltre, è ridotta per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da IAP iscritti alla previdenza agricola, per la parte di valore che eccede 6.000 euro.

**Aliquota base:** 0,76%. Può essere modificata dai Comuni entro un minimo dello 0,46% ed un massimo dell'1,06%.

**Aliquota per l'abitazione principale e relative pertinenze:** 0,4%. Può essere modificata dai Comuni entro un minimo dello 0,2% ed un massimo dello 0,6%.

**Aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola:** 0,2%. Può essere ridotta dai Comuni fino allo 0,1%.

L'aliquota di base può essere ridotta fino allo 0,4% per gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni (es. studio professionale), gli immobili (terreni e fabbricati) relativi ad imprese commerciali, gli immobili posseduti da soggetti passivi IRES e gli immobili locati e fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita invenduti (a determinate condizioni).

**Abitazione principale e relative pertinenze:** è soggetta all'IMU e deve essere costituita da una sola unità

immobiliare. Si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel Catasto fabbricati, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano e risiedono anagraficamente. Oltre all'aliquota ridotta è prevista una detrazione pari a 200 euro per l'abitazione principale. La detrazione può essere aumentata dai Comuni fino a concorrenza dell'imposta dovuta. Per gli anni 2012 e 2013, maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio convivente e residente con età non superiore a 26 anni (per 8 figli al massimo). La circ. 18 maggio 2012 n. 3/DF del Ministero dell'Economia e delle finanze ha precisato che detrazione e maggiorazione devono essere rapportate ai mesi dell'anno nei quali si sono verificate le condizioni richieste dalla norma (sul punto il documento ministeriale contiene diverse esemplificazioni). Inoltre, se il Comune ha disposto l'aumento della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta, lo stesso ente non potrà fissare un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

**Versamento per il 2012 – Tutti gli immobili:** in due rate, la prima rata, che scade il 18 giugno 2012 è pari al 50% dell'imposta dovuta applicando le aliquote di base, la seconda rata, che scade il 17 dicembre 2012 è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate dai singoli Comuni.

**Versamento per il 2012 – Abitazione principale e pertinenze:** in due rate (come sopra indicato) oppure, a scelta del contribuente, in tre rate, la prima e la seconda rata, che scadono rispettivamente il 18 giugno 2012 e il 17 settembre 2012, sono pari a 1/3 dell'imposta dovuta applicando le aliquote e le detrazioni di base, mentre la terza rata, che scade il 17 dicembre 2012, è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle rate precedenti, tenendo conto delle aliquote deliberate dai singoli Comuni.

**Versamento per il 2012 – Fabbricati rurali strumentali iscritti nel Catasto Fabbricati:** in due rate. Entro il 18 giugno 2012, deve essere versata la prima rata dell'IMU per l'anno 2012 che sarà pari al 30% dell'IMU calcolata con l'aliquota base di legge prevista per tali fabbricati (0,2%), mentre entro il 17 dicembre 2012, deve essere versata la seconda rata tenendo anche conto dell'aliquota eventualmente deliberata dal Comune, se diversa da quella di legge.

**Versamento per il 2012 – Fabbricati rurali strumentali iscritti nel Catasto Terreni:** in un'unica rata entro il 17 dicembre 2012.