

IMU

RIFERIMENTI NORMATIVI

[D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 Artt. 8 – 9 – 14](#)

[D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 Art. 13](#) (conv. in L. 22 dicembre 2011, n. 214)

D.L. 2 marzo 2012, n. 16 (conv. in L. 26 aprile 2012, n. 44)

D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

[Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 aprile 2012](#)

[Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E/2012](#)

[Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 12 aprile 2012](#)

[Comunicazione Agenzia delle Entrate prot. N. 2012/53906](#)

[Circolare N. 3/DF del 18 maggio 2012 prot. 9485/2012](#)

IN GENERALE

L'IMU, "Imposta Municipale propria", è una nuova imposta comunale introdotta con gli artt.8, 9 e 14 del D.lgs. n. 23/2011.

L'applicazione della nuova imposta è stata anticipata, in via sperimentale, al 1° gennaio 2012 per effetto dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 ([link](#)), convertito in legge con modificazioni dalla L. n. 214/2011.

La nuova imposta sostituisce la vecchia ICI e la componente immobiliare dell'IRPEF e delle relative addizionali dovute per gli immobili non locati.

La principale novità introdotta con il D.L. n. 201/2011 è che la nuova imposta è applicata a tutti gli immobili, comprese le abitazioni principali e le loro pertinenze.

L'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

E' riservata allo Stato la quota d'imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, l'aliquota di base.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. Restano valide le seguenti definizioni fornite per l'Imposta comunale sugli immobili:

a) Fabbricato

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;

b) Area fabbricabile

Area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile;

c) Terreno agricolo

Terreno adibito all'esercizio delle attività imprenditoriali agricole.

SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi dell'IMU:

- il proprietario dell'immobile;
- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il locatario di bene in leasing;
- il concessionario di beni demaniali.

Nel caso di locazione finanziaria, si ricorda che, ai fini IMU, l'art. 9, D.lgs. n. 23/2011, richiamato dal D.L. n. 201/2011, stabilisce che è soggetto passivo dell'IMU il locatario.

Tale soggettività, inoltre, riguarda gli immobili da costruire e quelli costruiti e decorre dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.

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.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile dell'IMU è calcolata tenendo conto della tipologia dell'immobile assoggettato al tributo.

In particolare, ai fini di cui sopra, è necessario distinguere tra:

- fabbricati censiti al catasto;
- fabbricati ricompresi nel gruppo catastale D e non censiti nel catasto (art. 13, comma 1, D.lgs. n. 201/2011);
- aree fabbricabili (art. 13, comma 1, D.lgs. n. 201/2011);
- terreni agricoli;
- terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della L. 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori (art. 13, comma 4, del D.L. n. 201/2011):

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	60 (tale moltiplicatore è elevato a 65 dal 1° gennaio 2013)
D/5	banche e assicurazioni	80

Per ciò che riguarda le unità immobiliari non censite al catasto ma classificabili nel gruppo catastale D, se posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri e moltiplicatori previsti dall'art. 5, comma 3, del D.Lgs. n. 504/92. Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 aprile 2012 ([Link](#)) sono stati aggiornati i coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati in oggetto. Il coefficiente per l'anno 2012 è pari a 1,03.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli la base imponibile è data dal prodotto tra reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio, rivalutato della misura del 25 per cento, e il moltiplicatore di 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.

RIDUZIONI

La base imponibile è ridotta del 50 per cento :

a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) 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. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

([Link](#) Modello dichiarazione di inagibilità degli immobili)

ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende 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

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in

catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale, pertanto nel calcolo la rendita catastale delle pertinenze va sommata con quella dell'abitazione principale.

ALIQUOTA DI BASE

L'aliquota IMU di base è pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille) da applicare a tutti gli immobili ed aree edificabili che non sono abitazione principale, pertinenze e fabbricati rurali strumentali attività agricola.

N.B. I Comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,30 punti percentuali o applicare aliquote agevolate nei casi strettamente previsti alla normativa.

ALIQUOTA PER ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

L'aliquota IMU base per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è pari allo 0,40 per cento (4 per mille).

N.B. I Comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota per abitazione principale e pertinenze sino a 0,20 punti percentuali.

DETRAZIONI D'IMPOSTA

Abitazione principale.

È prevista una specifica detrazione per l'IMU riferita all'abitazione principale e le sue pertinenze di ammontare pari a € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. I Comuni possono stabilire che l'importo di € 200,00 può essere elevato fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di € 50,00 per ogni 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 € 400,00.

La detrazione pari a € 200,00 si applica anche: alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

SCADENZA PAGAMENTI

Per l'anno 2012, il pagamento per **abitazione principale e pertinenze** potrà essere effettuato :

- in 2 rate (prima rata "1/2" entro 18 giugno – seconda rata a conguaglio entro 17 dicembre)

oppure

- in 3 rate (prima rata "1/3" entro 18 giugno – seconda rata "1/3" entro 16 settembre – terza rata a conguaglio entro 17 dicembre).

Pertanto l'IMU non potrà essere pagata con una rata unica, ma dovrà essere unicamente versata in due o tre rate.

Il calcolo dell'imposta IMU per le rate di acconto di abitazione principale e pertinenze dovrà essere effettuato obbligatoriamente sull'aliquota stabilita dallo Stato pari al 0,40 per cento (4 per mille) indipendentemente che il Comune abbia deliberato aliquote diverse o non le abbia deliberate. Entro il 17 dicembre dovrà poi essere effettuato il conguaglio sulla base dell'aliquota definitivamente stabilita dal Comune (aumento o diminuzione di 0,2 punti percentuali. E' indispensabile quindi controllare la delibera comunale), che ha tempo fino al 30 settembre 2012 per approvare o modificare le aliquote base stabilite dallo Stato.

ALTRI IMMOBILI e AREE FABBRICABILI

Il pagamento IMU per tutti gli immobili che non sono abitazione principale pertinenze, e per le aree fabbricabili dovrà essere effettuato :

- in 2 rate (prima rata "1/2" entro 18 giugno – seconda rata a conguaglio entro 17 dicembre)

Il calcolo dell'imposta "IMU" per la rata di acconto su altri immobili ed aree fabbricabili dovrà essere effettuato obbligatoriamente sull'aliquota stabilita dallo Stato pari al 0,76 per cento (7,6 per mille) indipendentemente che il Comune abbia deliberato aliquote diverse o non le abbia deliberate.

Entro il 17 dicembre dovrà poi essere effettuato il conguaglio sulla base dell'aliquota definitivamente stabilita dal Comune (aumento o diminuzione di 0,30 punti percentuali o applicare aliquote agevolate nei casi strettamente previsti dalla normativa. E' indispensabile quindi controllare la delibera comunale), che ha tempo fino al 30 settembre 2012 per approvare o modificare le aliquote base stabilite dallo Stato.

Lo stato si riserva di modificare tutte le aliquote e le detrazioni dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 con uno o più DPCM, su proposta del ministro Economia e Finanze, entro il 10 dicembre (pertanto ai fini del saldo è indispensabile controllare l'eventuale manovra dello Stato).

CALCOLO e PAGAMENTO “IMU”

Il Calcolo “IMU” dovrà essere effettuato scorporando la quota spettante Stato e la quota spettante Comune dei singoli immobili, utilizzando i Codici Tributo e Codice Comune di seguito riportati, ed effettuando il pagamento con modello F24.

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (Prov. Direttore Agenzia delle Entrate del 12/04/2012).

A decorrere dal 1° dicembre 2012, il pagamento a saldo potrà essere effettuato anche tramite apposito bollettino postale .

L'imposta non è dovuta se l'importo complessivo da versare risulta inferiore a € 12,00, ai sensi dell'art. 1, comma 168, legge 296/2006.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Modello F24 ([link](#))

Modello F24 semplificato ([link](#))

Codici tributo da inserire nel modello F24:

CODICE ENTE COMUNE G 478

CODICI TRIBUTO:

- 3912 “IMU abitazione principale e pertinenze- COMUNE”
- 3913 “IMU fabbricati rurali uso strumentale COMUNE”
- 3914 “IMU terreni agricoli COMUNE”
- 3915 “IMU terreni agricoli STATO”
- 3916 “IMU aree edificabili COMUNE”
- 3917 “IMU aree edificabili STATO”
- 3918 “IMU altri fabbricati COMUNE”
- 3919 “IMU altri fabbricati STATO”

DICHIARAZIONE:

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 approvato con in decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del D.Lgs 23/2011. 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. Con il citato decreto, sono altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le

disposizioni dell'art. 37, comma 55, del DL 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, e dell'art. 1, comma 104, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. Per gli immobili posseduti al 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012 (art. 13, comma 12-ter, D.L. n. 201/2011).

Ad oggi non è stato ancora approvato il modello di dichiarazione né le relative istruzioni.

ESENZIONI

Si applicano le esenzioni di cui all'art. 9, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nonché le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Sono altresì esenti dall' IMU i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'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).

Il Comune di Perugia è classificato comune parzialmente montano nell'elenco predisposto dall'ISTAT (www.istat.it/it/archivio/6789), per cui gli immobili in oggetto ubicati nel proprio territorio devono essere considerati esenti da imposta.

Ad oggi, nel Comune di Perugia, devono inoltre ritenersi esenti dall'IMU anche i terreni agricoli in quanto ricadenti in aree montane o di collina di cui alla lettera **h)** del comma 1 dell'articolo 7 del D.Lgs. n. 504/92.

Con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, possono essere individuati i comuni nei quali si applica l'esenzione di cui alla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sulla base della altitudine riportata nell'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni (art. 5-bis. dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011).

(N.B. la normativa in materia è ancora piuttosto incerta ed in evoluzione)

ALTRE INFORMAZIONI

L'art. 13, comma 10 del D.L. 201/2011 consente ai comuni di 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,

nonché 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.

NUMERI UTILI E CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile contattare lo Sportello della U.O. Gestione Entrate del Comune di Perugia al n.075/075/075; 075/5774034; 075/5774036.

Lo Sportello si trova in Via Oberdan n. 56, piano terra, Perugia.

Il Comune di Perugia provvederà alla pubblicazione sul sito web delle aliquote IMU non appena deliberate dall'organo comunale competente.

* Vedere anche i chiarimenti forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Direzione Federalismo Fiscale, **Circolare N. 3/DF del 18 maggio 2012 prot. 9485/2012** ([Link](#))