

L'Imposta Municipale Propria (IMU)

La normativa e la sua applicazione

(testo aggiornato al 28/05/2012)

A cura di:

Marco Sigaudò

Paolo Gros

Pier Paolo Dezzani



Sommario

Introduzione	4
Presupposto dell'imposta.....	5
Definizione di immobile.....	5
Definizione di abitazione principale	6
Definizione di pertinenza dell'abitazione principale	6
Ambito soggettivo	7
Base imponibile	8
Fabbricati iscritti in catasto	8
Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D.....	8
Terreni	9
Aree fabbricabili	9
Tabella calcolo base imponibile fabbricati	10
Tabella calcolo base imponibile terreni.....	10
Le aliquote	11
L'aliquota base.....	11
L'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze	11
<i>Detrazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze</i>	<i>11</i>
<i>Il coniuge separato assegnatario.....</i>	<i>12</i>
<i>Anziani, disabili ed AIRE.....</i>	<i>12</i>

<i>Detrazione spettante agli immobili di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli IACP</i>	12
L'aliquota per i fabbricati rurali strumentali	13
Tabella riassuntiva aliquote.....	14
Agevolazioni e esenzioni.....	15
Agevolazioni.....	15
Esenzioni.....	16
Tabella riassuntiva agevolazioni ed esenzioni.....	17
Il calcolo dell'imposta	18
Quota IMU riservata allo Stato.....	18
Il versamento.....	20
Modalità di versamento	20
Versamento IMU per l'anno 2012	20
Codici tributo modello F24	21
Tabella scadenze versamenti IMU 2012.....	22
La dichiarazione	23
Accertamento e sanzioni	24
Riferimenti Normativi.....	25
D.L. 6 dicembre 2011, n.201 – Art.13 (Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria)	25
D.L. 2 marzo 2012, n.16 – Art.4 (Fiscalità locale)	34
F.A.Q.	44
Gli autori.....	48

Introduzione

L'anno 2012 ha visto l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria, anticipata in via sperimentale per il triennio 2012/2014 dall'art.13 del D.L. 6 dicembre 2011, n.201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n.214.

L'IMU sostituisce la vecchia Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) attraverso l'introduzione di novità piuttosto rilevanti, pur mantenendone lo schema per quel che riguarda la metodologia di calcolo.

Presupposto dell'imposta

Il presupposto impositivo dell'IMU è dato dal possesso di un qualsiasi immobile, abitazione principale e relative pertinenze incluse.

Definizione di immobile

L'ambito dell'oggetto dell'imposta è dunque il possesso di immobili, ossia il possesso a titolo formale di proprietà o diritto reale di godimento (uso, abitazione, usufrutto, enfiteusi) di fabbricati, aree fabbricabili e terreni ubicati nel territorio dello Stato.

Si intende quindi con¹:

- a. "fabbricato" l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto dei fabbricati, considerando parte integrante del fabbricato stesso l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza. Il fabbricato di nuova costruzione è sottoposto a tassazione a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b. "area fabbricabile" l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanisti 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;

Non sono considerate aree fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali², iscritti nella previdenza agricola sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

- c. "terreno agricolo" il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art.2135 del codice civile. Trattasi quindi di terreni concretamente utilizzati per lo svolgimento di attività agricole.

¹ Definizioni tratte dall'art. 2 del D.Lgs 504/1992

² di cui all'art.1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n.99

Definizione di abitazione principale

Diversamente da quanto era previsto per l'ICI, la nuova normativa stabilisce che *“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”*.

Risultano quindi evidenti nella norma due caratteristiche fondamentali per definire l'abitazione come principale:

- deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile a catasto;
- deve intendersi come il fabbricato nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Il legislatore con questi due punti ha voluto quindi porre fine alle più frequenti problematiche applicative che hanno interessato l'ICI.

Definizione di pertinenza dell'abitazione principale

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”*.

Risulta quindi chiaro come possa essere considerata pertinenza dell'abitazione principale un'unità immobiliare per ciascuna di queste categorie:

- C/2: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7: tettoie.

Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale.

Ambito soggettivo

I soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono³:

- **Il proprietario:** è tale chi ha il diritto di godere e disporre dei beni mobili in modo pieno ed esclusivo. Con il termine "proprietà" si indica il diritto reale per eccellenza, cioè la situazione per la quale ad un soggetto (persona fisica o giuridica) è riconosciuta la titolarità di poteri nei confronti di un qualsiasi bene.
- **L'usufruttuario:** è tale chi ha il diritto reale di godere del bene mobile ricevuto in usufrutto e di trarre dallo stesso, rispettandone la destinazione economica, ogni utilità che esso può dare.
- **L'usuario:** è tale chi ha il diritto reale d'uso del bene immobile e che può servirsi del bene stesso. Tale diritto non può essere oggetto di cessione o di locazione, costituendo un diritto "personalissimo".
- **L'abitatore:** è tale chi ha il diritto reale di abitazione su una casa e può abitarla, limitatamente ai propri bisogni e a quelli dei familiari. Anche questo diritto non può essere oggetto di cessione o di locazione.
- **L'enfiteuta:** è tale chi ha il diritto reale di godere di un fondo e di farne i propri frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un canone periodico.
- **Il superficiario:** è tale chi ha il diritto di costruire sul suolo altrui.
- **Il locatario finanziario:** è tale chi utilizza beni immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing). Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- **Il concessionario demaniale:** è tale chi risulta intestatario di una concessione amministrativa di beni immobili insistenti su aree demaniali.

È inoltre necessario sottolineare, come disposto dall'art.4, comma 12-*quinquies*, del D.L. n.16 del 2012, che, solamente ai fini IMU, l'**ex coniuge affidatario della casa coniugale** debba in ogni caso considerarsi titolare

³ Art.9, comma 1, del D.Lgs. n.23 del 2011, cui fa rinvio l'art.13, comma 1, del D.L. n.201 del 2011

del diritto di abitazione e quindi soggetto passivo dell'imposta. È, quindi, solo all'ex coniuge, in quanto soggetto passivo, che spettano le agevolazioni previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Base imponibile

Il procedimento per la determinazione della base imponibile ai fini IMU, e quindi del valore dell'immobile, non si discosta da quanto precedentemente stabilito in ambito ICI.

La principale novità consiste nella ridefinizione e diversificazione dei coefficienti di capitalizzazione (moltiplicatori) da applicare alle rendite catastali dei fabbricati (che vanno rivalutate del 5%) ed ai redditi dominicali dei terreni agricoli (che vanno rivalutati del 25%) per la determinazione della base imponibile.

Fabbricati iscritti in catasto

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, un moltiplicatore pari a:

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10.
- 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
- 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10.
- 60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013.
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D", posseduti da imprese e privi della rendita catastale, la base imponibile è determinata dai costi di acquisizione e incrementativi, contabilizzati per anno di formazione e attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, che, per l'anno 2012, è stato emanato in data

5 aprile 2012. I costi incrementativi sostenuti nell'anno in corso non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2012, mentre sono rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta nel 2013. Il coefficiente di rivalutazione relativo al 2012 va quindi utilizzato soltanto nel caso di acquisto dell'immobile da parte dell'impresa sia avvenuto nel corso dell'anno 2012.

Terreni

Il valore dei terreni agricoli, nonché di quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP), è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 110.

Inoltre i suddetti terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- del 70 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, si applica il medesimo procedimento di calcolo, ma il moltiplicatore da utilizzare è pari a 135 e non sono previste riduzioni della base imponibile.

Aree fabbricabili

Per quanto riguarda le aree fabbricabili, al fine di determinarne il valore, è necessario individuare il valore venale in comune commercio determinato 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.

E' necessario ricordare inoltre che "I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente⁴".

Tabella calcolo base imponibile fabbricati

CALCOLO BASE IMPONIBILE FABBRICATI	
CATEGORIA CATASTALE	BASE IMPONIBILE
A (tranne A/10), C/2, C/6 e C/7	$(R.C.* + 5\%) \times 160$
A/10	$(R.C. + 5\%) \times 80$
B – C/3 – C/4 – C/5	$(R.C. + 5\%) \times 140$
C/1	$(R.C. + 5\%) \times 55$
D (tranne D/5)	$(R.C. + 5\%) \times 60$ (solo per il 2012) $(R.C. + 5\%) \times 65$ (per il 2013 e 2014)
D/5	$(R.C. + 5\%) \times 80$

*R.C. Rendita Catastale

Tabella calcolo base imponibile terreni

CALCOLO BASE IMPONIBILE TERRENI	
CONTRIBUENTE	BASE IMPONIBILE
Coltivatori diretti e imprenditori professionali iscritti nella previdenza agricola	$(R.D.^5 + 25\%) \times 110$
Diversi dai precedenti	$(R.D. + 25\%) \times 135^6$

⁴ Art.31, comma 20, della legge 27 dicembre 2000, n.289

⁵ Reddito dominicale

⁶ Coefficiente così modificato in sede di conversione in legge del D.L. n.16/2012

Le aliquote

L'aliquota base

L'aliquota base dell'imposta è pari allo **0,76%**⁷. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono modificare, in aumento o diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali. L'aliquota potrà quindi variare da un minimo del 0,46% ad un massimo del 1,06%.

È necessario comunque ricordare che sia il limite minimo che quello massimo costituiscono dei vincoli invalicabili da parte del comune, il quale può esclusivamente manovrare le aliquote all'interno dell'intervallo stabilito dalla normativa.

L'aliquota per l'abitazione principale e le relative pertinenze

L'aliquota ridotta dell'imposta per le abitazioni principali e le relative pertinenze è pari allo **0,4%**⁸. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono modificare, in aumento o diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,2 punti percentuali. L'aliquota potrà quindi variare da un minimo del 0,2% ad un massimo del 0,6%.

Detrazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze

Per gli immobili in questione è riconosciuta una detrazione pari a **€ 200**⁹ per il periodo durante il quale si protrae tale destinazione; inoltre, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di questi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica.

Inoltre la normativa stabilisce che la detrazione di €200, esclusivamente per gli anni 2012 e 2013, è maggiorata di **€50** per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, a condizione che lo stesso dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare.

La maggiorazione non può superare €400 e pertanto l'importo complessivo della detrazione non può essere superiore a €600.

⁷ Art.13, comma 6, del D.L. n. 201 del 2011

⁸ Art.13, comma 7, del D.L. n. 201 del 2011

⁹ Art. 13, comma 10, del D.L. 201 del 2011

Inoltre si precisa che il diritto alla maggiorazione spetta fino al compimento del ventiseiesimo anno di età e il calcolo della stessa deve essere effettuato in misura proporzionale al periodo in cui persiste il requisito che dà diritto alla maggiorazione.

Il coniuge separato assegnatario

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. Di conseguenza l'imposta dovrà essere pagata interamente dal coniuge assegnatario¹⁰, che ha diritto all'applicazione dell'aliquota ridotta dello 0,4% prevista per l'abitazione principale, alla detrazione e all'eventuale maggiorazione per i figli conviventi di età non superiore a ventisei anni. Per gli altri immobili eventualmente posseduti l'aliquota per l'acconto è quella dello 0,76%.

Anziani, disabili ed AIRE

La normativa¹¹ stabilisce che *“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, 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”*.

Quindi, sulla base di quanto disposto dalla normativa, nel caso in cui il comune abbia deliberato l'assimilazione, dovrà essere applicata l'aliquota per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione spettante. Di conseguenza la quota di imposta dovuta allo stato non è dovuta.

Qualora, al contrario, il comune non abbia deliberato l'assimilazione, dovrà essere applicata l'aliquota di base senza detrazione alcuna. Resta il versamento della quota d'imposta destinata allo stato e quella destinata al comune.

Detrazione spettante agli immobili di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e degli IACP

E' previsto inoltre che la detrazione per l'abitazione principale si applichi anche per:

- le unità immobiliari di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;

¹⁰ Art. 4, comma 12-*quinqies* del D.L. 16 del 2012

¹¹ Art.13, comma 10, del D.L. n. 201 del 2011, modificato dall'art. 4 D.L. 16 del 2012

- le unità immobiliari regolarmente assegnate dagli Istituti autonomi per le case popolari.

Bisogna specificare che ai soggetti sopra elencati spetta esclusivamente il beneficio della detrazione e non quello dell'applicazione dell'aliquota ridotta e della maggiorazione per i figli, trattandosi infatti di unità immobiliari possedute da persone giuridiche.

Inoltre, a proposito di tali unità immobiliari non si applicano la riserva della quota di imposta a favore dello Stato.

L'aliquota per i fabbricati rurali strumentali

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale¹², l'aliquota è ridotta allo **0,2%**.

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- all'agriturismo;
- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento; alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

¹² 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

I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo **0,1%**.

Tabella riassuntiva aliquote

ALIQUOTE IMU	
Tipologia Immobile	Aliquota applicabile
Aliquota base IMU (con le eccezioni riportate di seguito)	0,76% (con possibilità di ridurla o aumentarla ad opera del Comune fino a 0,3%, quindi da un min dello 0,46% ad un max dello 1,06%)
Abitazione principale	0,4% (con possibilità di ridurla o aumentarla ad opera del Comune fino a 0,2%, quindi da un min dello 0,2% ad un max dello 0,6%) e detrazione di 200 euro (con possibilità di aumentarla fino a 600 euro in caso di presenza di figli a carico. Detrazione spettante pari ad euro 50 per ogni figlio a carico di età non superiore a 26 anni, ma non oltre l'ottavo)
Fabbricati rurali strumentali	0,2% (con possibilità di ridurla da parte del Comune fino allo 0,1%, quindi da un min dello 0,1% ad un max dello 0,2%)
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.	Possibilità dei Comuni di applicare l'aliquota agevolata dello 0,4% assimilando, quindi, tali immobili all'abitazione principale. Nel caso in cui il Comune abbia deliberato l'assimilazione, dovrà essere applicata anche la detrazione spettante

Agevolazioni e esenzioni

Agevolazioni

Le agevolazioni previste sono:

- Riduzione della base imponibile del **50%**¹³:
 - **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della L. 6 luglio 2002, n.137.
 - **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. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.
- Riduzione dell'aliquota fino allo 0,4%¹⁴ nel caso di **immobili non produttivi di reddito fondiario** ai sensi dell'art. 43 del TUIR, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES, o nel caso di immobili locati. Occorre ricordare che nell'ambito degli immobili locati rientra anche la fattispecie relativa agli immobili affittati;
- Agevolazione specifica per quegli **immobili cosiddetti "beni merce"**¹⁵. È stato infatti stabilito che i comuni possono ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Ulteriori agevolazioni sono lasciate alla potestà regolamentare dei comuni ma possono essere disposte esclusivamente attraverso la riduzione delle aliquote all'interno dei limiti previsti dalla normativa.

¹³ Art.13, comma 3, del D.L. n. 201 del 2011

¹⁴ Art.13, comma 9, del D.L. n. 201 del 2011

¹⁵ Art.13, comma 9-bis, del D.L. n. 201 del 2011

Esenzioni

La normativa riconosce l'esenzione per le seguenti categorie di immobili:

- a) immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dal comune, dalle comunità montane, dai consorzi fra enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- b) fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) fabbricati con destinazioni ad usi culturali¹⁶;
- d) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto¹⁷ e le loro pertinenze;
- e) fabbricati di proprietà della Santa Sede¹⁸;
- f) fabbricati appartenente agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- h) terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina¹⁹;
- i) immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.73, comma 1, lett. c), del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art.16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n.222.

¹⁶ di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n.601, e successive modificazioni

¹⁷ purché compatibili con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione

¹⁸ indicati negli artt. 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense

¹⁹ delimitate ai sensi dell'art.15 della legge 27 dicembre 1977, n.984

Tabella riassuntiva agevolazioni ed esenzioni

AGEVOLAZIONI	
Agevolazione	Tipologia immobile
Riduzione del 50% della base imponibile	per i fabbricati di interesse storico o artistico
	per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
ESENZIONI	
Categoria immobili	
gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dal comune, dalle comunità montane, dai consorzi fra enti dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali	
i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9	
i fabbricati con destinazioni ad usi culturali	
i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e relative pertinenze	
i fabbricati di proprietà della Santa Sede	
i fabbricati appartenente agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia	
i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina	
gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive	

Il calcolo dell'imposta

L'imposta è determinata applicando alle basi imponibili degli immobili le aliquote vigenti nel comune competente.

Al prodotto così ottenuto è necessario sottrarre gli eventuali benefici fiscali spettanti, quali detrazioni d'imposta e riduzioni.

Al fine della quantificazione dell'imposta (lorda) dovuta, è necessario sottolineare che:

- Il tributo deve essere determinato per ogni anno solare (annualità di imposta) e calcolato proporzionalmente alla quota di diritto, proprietà o altro diritto reale di godimento.
- Il tributo deve essere calcolato in relazione ai mesi per i quali si è protratto il possesso, ossia la proprietà o la titolarità di altro diritto reale di godimento. E' da considerarsi intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.
- A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Quota IMU riservata allo Stato

La normativa stabilisce che è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili²⁰, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base dello 0,76%.

La quota di imposta risultante è versata dal contribuente allo Stato contestualmente a quella di competenza comunale.

Non è dovuta la quota IMU riservata allo Stato calcolata su:

- Immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati;
- Unità immobiliari che, per effetto di disposizioni regolamentari, sono considerate direttamente adibite ad abitazione principale, possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che queste non risultino locate, nonché quelle possedute da cittadini italiani non

²⁰ L'art.13, comma 11, del D.L. n.201 del 2011

residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, a condizione che non risultino locate;

- Immobili posseduti dai comuni nel loro territorio;
- Casa coniugale assegnata all'ex coniuge.

Al contrario, nel caso in cui il comune abbia disposto la riduzione o l'esenzione per l'IMU nei confronti delle ONLUS, questa agevolazione non opera sulla quota di imposta riservata allo Stato.

Il versamento

Modalità di versamento

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato a mezzo del modello di versamento unitario (F24) con le modalità stabilite con provvedimento del 12 aprile 2012 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Solo a decorrere dal 1° dicembre 2012 tale versamento potrà essere effettuato anche tramite apposito bollettino postale.

Per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, ai suddetti metodi di pagamento si aggiungono il vaglia postale ordinario internazionale, il vaglia postale internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario.

Versamento IMU per l'anno 2012

Per l'anno 2012, vista lo stato di incertezza dell'aliquota da applicare, è previsto un particolare meccanismo di versamento dell'IMU²¹.

Entro il 30 settembre 2012 infatti i comuni possono approvare e modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

Pertanto, anche nel caso in cui i comuni abbiano deliberato le aliquote e le detrazioni prima della scadenza del termine di pagamento della prima rata del 18 giugno, queste non devono essere considerate definitive e il pagamento dell'imposta deve essere effettuato applicando le aliquote di base. In questo modo viene inoltre meno la possibilità di effettuare il pagamento in un'unica soluzione.

Alla luce di tali disposizioni il versamento dell'IMU, per l'anno di imposta 2012, dovrà essere così effettuato:

- **Abitazione principale e relative pertinenze:**
 - Prima e seconda rata: pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e la detrazione prevista entro rispettivamente il **18 giugno** e il **17 settembre**.
 - Terza rata: a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulle precedenti rate, entro il **17 dicembre**.

²¹ Art.13, comma 12-*bis*, del D.L.n.201 del 2011

Resta la possibilità di procedere al versamento in **due rate**, la prima da versare entro il 18 giugno pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e la detrazione prevista, e la seconda a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla prima rata, entro il 17 dicembre.

- **Altri immobili:**

- Prima rata: pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base entro il **18 giugno**.
- Seconda rata: a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla prima rata, entro il **17 dicembre**.

- **Fabbricati rurali strumentali:**

- Prima rata: pari al 30 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base entro il **18 giugno**.
- Seconda rata: a saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla prima rata, entro il **17 dicembre**.

- **Fabbricati rurali non censiti:**

- Unica soluzione: pari alla totalità dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base, entro il **17 dicembre**.

Codici tributo modello F24²²

CODICI TRIBUTO VERSAMENTO IMU F24		
Codice	Categoria	Destinazione
3912	<i>Ab.Principale e Pertinenze</i>	Destinatario Comune
3913	<i>Fabb.Rurali ad uso strumentale</i>	Destinatario Comune
3914	<i>Terreni</i>	Destinatario Comune
3915	<i>Terreni</i>	Destinatario Stato
3916	<i>Aree fabbricabili</i>	Destinatario Comune
3917	<i>Aree fabbricabili</i>	Destinatario Stato
3918	<i>Altri fabbricati</i>	Destinatario Comune
3919	<i>Altri fabbricati</i>	Destinatario Stato
3923	<i>Interessi da accertamento</i>	Destinatario Comune
3924	<i>Sanzioni da accertamento</i>	Destinatario Comune

²² approvati con R.M. n. 35/E del 12 aprile 2012

Tabella scadenze versamenti IMU 2012

SCADENZE VERSAMENTI IMU 2012		
Scadenza	Categoria Immobile	Rata
<u>18 giugno 2012</u>	Abitazione Principale	Primo acconto: 1/3 di imposta
	Abitazione Principale	Primo acconto: 1/2 di imposta
	Altri Immobili	Primo acconto: 1/2 di imposta
	FR ad uso strumentale	Primo acconto: 30% di imposta
<u>17 settembre 2012</u>	Abitazione Principale	Secondo acconto: 1/3 di imposta
<u>17 dicembre 2012</u>	Abitazione Principale	Saldo: 1/3 di imposta
	Abitazione Principale	Saldo: 1/2 di imposta
	Altri Immobili	Saldo: 1/2 di imposta
	FR ad uso strumentale	Saldo: 70% di imposta
	FR non censiti	Unica soluzione: 100% di imposta

La 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 l'apposito modello.

È inoltre stabilito che 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'importo dovuto. Sono inoltre fatte salve le dichiarazioni presentate ai fini ICI, in quanto compatibili.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 è previsto che la dichiarazione debba essere presentata entro il 1°ottobre 2012. Ovviamente bisogna garantire al contribuente il rispetto del termine dei 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione.

Per quanto riguarda la dichiarazione ai fini IMU per i fabbricati rurali non censiti in catasto, questa deve essere presentata entro 90 giorni dalla data del 30 novembre 2012, termine ultimo entro il quale deve essere presentata la dichiarazione di detti immobili nel catasto edilizio.

Accertamento e sanzioni

Ai fini dell'accertamento e della riscossione, la disciplina IMU si richiama a quella dell'Ici.

Le sanzioni da applicare sono le seguenti:

- Dal **50%** al **100%** dell'imposta per le **dichiarazioni infedeli**;
- Dal **100%** al **200%** dell'imposta per le **dichiarazioni omesse**;
- Il **30%** dell'imposta per il **tardivo, insufficiente o omesso versamento**.

Il termine di decadenza per la notificazione degli atti di accertamento è il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello della violazione.

In caso di irregolarità il ravvedimento operoso si applica anche all'IMU, con termine finale fissato a un anno dalla violazione. Per l'IMU, infatti, non esiste una dichiarazione periodica, in quanto il modello di denuncia si presenta entro 90 giorni dall'acquisto e poi solo in caso di variazioni.

Riferimenti Normativi

D.L. 6 dicembre 2011, n.201 – Art.13 (Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria)

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa ; restano ferme le definizioni di cui all'art.2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992 sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola

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. 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.

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo.

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.

Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione

4. 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 legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2 , C/6 con esclusione della categoria catastale A/10;
- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3 ,C/4;
- b-bis. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 ;
- c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10
- d. 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- e. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

5. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1o gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, 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

5-bis. 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), comma 1, dell'articolo 7, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, 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";

5-ter. Il comma 5 dell'articolo 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è abrogato.

5-quater. Il comma 2 dell'articolo 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, è abrogato.

5-quinquies. Per le cooperative di cui alla Sezione II del Capo V del Titolo II del decreto legislativo 19 settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, le disposizioni di cui ai commi 36-bis e 36-ter dell'articolo 2 del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14

settembre 2011, n. 148, si applicano a decorrere dal secondo periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della citata legge n. 148 del 2011.

5-sexies. La riduzione e il recupero previsti dall'articolo 13, comma 17, decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono incrementati di euro 251.100.000 per per l'anno 2012 e di euro 180.000.000 a decorrere dall'anno 2013, in proporzione alla distribuzione territoriale dell'imposta municipale propria.

6. L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. 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 0,3 punti percentuali.

7. L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

8. L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento per 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.

I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento.

Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

8-bis. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, 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 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.";

9. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero nel caso di immobili locati.

9-bis. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

10. 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. Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di 50 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 maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400. 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. La suddetta detrazione si applica alle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504; per tali fattispecie non si applica la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato e il comma 17.

L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche alle fattispecie di cui all'articolo 6, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e i comuni possono prevedere che queste si applichino anche ai soggetti di cui all'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. 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, 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.

11. E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo. Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni siti sul proprio territorio e non si applica il comma 17.

La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria. Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente. 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.

12. Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (modello F24), con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. nonché, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

12-bis. Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è 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 prevista dal presente articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, 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. Per l'anno 2012, in alternativa a quanto previsto dal periodo precedente, i contribuenti possono optare per il pagamento del 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota base e le detrazioni previste dal presente articolo, in due rate da corrispondere rispettivamente il 16 giugno e il 16 dicembre.

Per il medesimo anno, 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 e delle finanze per

ciascun Comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet 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 fondo sperimentale di riequilibrio 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 uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria, nonché sui risultati degli accertamenti dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

12-ter. 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 il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. 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. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. 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'

13. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 e dell'articolo 14, commi 1 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. All'articolo 14, comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole: "dal 1° gennaio 2014", sono sostituite dalle seguenti: "dal 1° gennaio 2012". Al comma 4 dell'articolo 14 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ai commi 3 degli articoli 23, 53 e 76 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 e al comma 31 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, le parole "ad un quarto" sono sostituite dalle seguenti "alla misura stabilita dagli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.472.

Ai fini del quarto comma dell'articolo 2752 del codice civile il riferimento alla "legge per la finanza locale" si intende effettuato a tutte disposizioni che disciplinano i singoli tributi comunali e provinciali. La riduzione dei trasferimenti erariali di cui ai commi 39 e 46 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, è consolidata, a decorrere dall'anno 2011, all'importo risultante dalle certificazioni di cui al decreto 7 aprile 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze emanato, di concerto con il Ministero dell'interno, in attuazione dell'articolo 2, comma 24, della legge 23 dicembre 2009, n. 191. 13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1o gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro 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

14. Sono abrogate, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le seguenti disposizioni:

a. l'articolo 1 del decreto legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ad eccezione del comma 4 che continua ad applicarsi per i soli comuni ricadenti nei territori delle regioni a Statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano;

b. il comma 3, dell'articolo 58 e le lettere d) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

c. l'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 8 e il comma 4 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

d. il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14

d-bis. i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106

14-bis. Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di

conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

14-ter. I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

14-quater. Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste dagli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

15. A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro il termine di cui all'articolo 52, comma 2, del decreto legislativo n. 446 del 1997, e comunque entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio delle predette deliberazioni nei termini previsti dal primo periodo è sanzionato, previa diffida da parte del Ministero dell'interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno, di natura non regolamentare sono stabilite le modalità di attuazione, anche graduale, delle disposizioni di cui ai primi due periodi del presente comma. Il Ministero dell'economia e delle finanze pubblica, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai comuni. Tale pubblicazione sostituisce l'avviso in Gazzetta Ufficiale previsto dall'articolo 52, comma 2, terzo periodo, del decreto legislativo n. 446 del 1997.

16. All'articolo 1, comma 4, ultimo periodo del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, le parole "31 dicembre" sono sostituite dalle parole:"20 dicembre". All'articolo 1, comma 11, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole da "differenziate" a "legge statale" sono sostituite dalle seguenti: "utilizzando esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività". L'Agenzia delle Entrate provvede all'erogazione dei rimborsi dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche già richiesti con dichiarazioni o con istanze presentate entro la data di entrata in vigore del presente decreto, senza far valere l'eventuale prescrizione decennale del diritto dei contribuenti.

17. Il fondo sperimentale di riequilibrio, come determinato ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il fondo perequativo, come determinato ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, ed i trasferimenti erariali dovuti ai comuni della Regione Siciliana e della Regione Sardegna variano in ragione delle differenze del gettito stimato ad aliquota di base derivante dalle disposizioni di cui al presente articolo. In caso di incapienza ciascun comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue. Con le procedure previste dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, le regioni Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, nonché le Province autonome di Trento e di Bolzano, assicurano il recupero al bilancio statale del predetto maggior gettito stimato dei comuni ricadenti nel proprio territorio. Fino all'emanazione delle norme di attuazione di cui allo stesso articolo 27, a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali, è accantonato un importo pari al maggior gettito stimato di cui al precedente periodo. L'importo complessivo della riduzione del recupero di cui al presente comma è pari per l'anno 2012 a 1.627,4 milioni di euro, per l'anno 2013 a 1.762,4 milioni di euro e per l'anno 2014 a 2.162 milioni di euro.

18. All'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 dopo le parole: "gettito di cui ai commi 1 e 2", sono aggiunte le seguenti: "nonché, per gli anni 2012, 2013 e 2014, dalla compartecipazione di cui al comma 4";

19. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, non trovano applicazione le disposizioni recate dall'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 2, nonché dal comma 10 dell'articolo 14 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

19-bis. Per gli anni 2012, 2013 e 2014 il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23, è esclusivamente finalizzato a fissare la percentuale di compartecipazione al gettito dell'imposta sul valore aggiunto, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, in

misura finanziariamente equivalente alla compartecipazione del 2 per cento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

20. La dotazione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è incrementata di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2012 e 2013.

D.L. 2 marzo 2012, n.16 – Art.4 (Fiscalità locale)

1. All'articolo 14, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, al primo periodo, le parole: «31 dicembre» sono sostituite dalle seguenti: «20 dicembre». ((All'articolo 14, comma 6, del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, le parole: "agli articoli 52 e 59" sono sostituite dalle seguenti: "all'articolo 52"))).

((1-bis. All'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo").

1-ter. All'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 8 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Sono altresì esenti 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). Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni";

b) al comma 9 e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria".

1-quater. All'articolo 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, alinea, le parole da: "17, comma 2," a: "in modo tale da" sono sostituite dalle seguenti: "52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, i comuni, nella disciplina dell'imposta di scopo di cui all'articolo 1, comma 145, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, possono anche";

b) il comma 2 e' sostituito dal seguente:

"2. A decorrere dall'applicazione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, l'imposta di scopo si applica, o continua ad applicarsi se gia' istituita, con riferimento alla base imponibile e alla disciplina vigente per tale tributo. Il comune adotta i provvedimenti correttivi eventualmente necessari per assicurare il rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 145 a 151 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296".

1-quinquies. A decorrere dall'anno 2012, entro trenta giorni dall'approvazione della delibera che istituisce l'aliquota relativa all'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche, i comuni sono obbligati a inviare al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze le proprie delibere ai fini della pubblicazione nel sito informatico www.finanze.gov.it).

2. Le disposizioni concernenti l'imposta sulle assicurazioni contro la responsabilita' civile derivante dalla circolazione dei veicoli a motore, esclusi i ciclomotori, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 6 maggio 2011, n. 68, si applicano ((, in deroga all'articolo 16 del citato decreto legislativo n. 68 del 2011,)) su tutto il territorio nazionale. Sono fatte salve le deliberazioni emanate prima dell'approvazione del presente decreto.

((2-bis. All'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo il comma 3 e' aggiunto il seguente:

"3-bis. I comuni che hanno sede giuridica nelle isole minori e i comuni nel cui territorio insistono isole minori possono istituire, con regolamento da adottare ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, in alternativa all'imposta di soggiorno di cui al comma 1 del presente articolo, un'imposta di sbarco, da applicare fino ad un massimo di euro 1,50, da riscuotere, unitamente al prezzo del biglietto, da parte delle compagnie di navigazione che forniscono collegamenti marittimi di linea. La compagnia di navigazione e' responsabile del pagamento dell'imposta, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione e degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. Per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile d'imposta si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Per l'omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta si applica la sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, e successive modificazioni. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni del presente articolo si applica l'articolo 1, commi da 158 a 170, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. L'imposta non e' dovuta dai soggetti residenti nel comune, dai lavoratori, dagli studenti pendolari, nonche' dai componenti dei nuclei familiari dei soggetti che risultino aver pagato l'imposta municipale propria e che sono parificati ai residenti. I comuni possono prevedere nel regolamento modalita' applicative del tributo, nonche' eventuali esenzioni e riduzioni per particolari fattispecie o per

determinati periodi di tempo. Il gettito del tributo e' destinato a finanziare interventi in materia di turismo e interventi di fruizione e recupero dei beni culturali e ambientali locali, nonche' dei relativi servizi pubblici locali").

((3. Per l'anno 2012, il contributo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, e' rideterminato nella misura dello 0,8 per mille ed e' calcolato sulla quota di gettito dell'imposta municipale propria relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze, spettante al comune ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. Il contributo e' versato a cura della struttura di gestione di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante trattenuta sugli incassi dell'imposta municipale propria e riversamento diretto da parte della struttura stessa, secondo modalita' stabilite mediante provvedimento dell'Agenzia delle entrate)).

4. L'articolo 77-bis, comma 30, e l'articolo 77-ter, comma 19, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e l'articolo 1, comma 123, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, sono abrogati. Sono fatti salvi i provvedimenti normativi delle regioni e le deliberazioni delle province e dei comuni, relativi all'anno d'imposta 2012,((emanati prima della data di entrata in vigore)) del presente decreto.

((5. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, primo periodo, le parole: "di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504" sono soppresse e dopo le parole: "della stessa" sono aggiunte le seguenti: "; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola"; al medesimo comma 2, secondo periodo, le parole: "dimora abitualmente e risiede anagraficamente" sono sostituite dalle seguenti: "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";

b) al comma 3 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "La base imponibile e' ridotta del 50 per cento:

a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al 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'inagibilita' o inabitabilita' e' accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facolta' di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla meta' della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione";

c) al comma 5, le parole: "pari a 130" sono sostituite dalle seguenti: "pari a 135" e l'ultimo periodo e' sostituito dal seguente: "Per i terreni agricoli, nonche' per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore e' pari a 110";

d) al comma 8 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Per l'anno 2012, la prima rata e' versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata e' versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter e' effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta di cui al presente comma, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente per i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni";

e) dopo il comma 8 e' inserito il seguente:

"8-bis. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, 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 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;

b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000";

f) al comma 10, penultimo periodo, dopo le parole: "30 dicembre 1992, n. 504" sono aggiunte le seguenti: "; per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello

Stato e il comma 17. I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unita' immobiliare posseduta a titolo di proprieta' 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, nonche' l'unita' immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprieta' o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata";

g) al comma 11, dopo il primo periodo e' inserito il seguente: "Non e' dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni nel loro territorio e non si applica il comma 17";

h) al comma 12, dopo le parole: "dell'Agenzia delle entrate" sono aggiunte le seguenti: "nonche', a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili";

i) dopo il comma 12 sono inseriti i seguenti:

"12-bis. Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria e' 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 previste dal presente articolo; la seconda rata e' versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e' 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 e' 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 puo' essere versata in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento 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. Per il medesimo anno, 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 e delle finanze per ciascun comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet www.finanze.gov.it. L'accertamento convenzionale non da' diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed e' rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al fondo sperimentale di riequilibrio e ai trasferimenti erariali, in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo sancito dalla Conferenza Stato-citta' e autonomie locali del 1° marzo 2012. Con uno o piu' 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 municipale propria nonche' dei risultati

dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

12-ter. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta 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 il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. 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. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. 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";

l) dopo il comma 13 è inserito il seguente:

"13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro 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";

m) al comma 14, lettera a), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", ad eccezione del comma 4 che continua ad applicarsi per i soli comuni ricadenti nei territori delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano")

((5-bis. 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.

5-ter. Il comma 5 dell'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è abrogato.

5-quater. Il comma 2 dell'articolo 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, è abrogato.

5-quinquies. Per le cooperative di cui alla sezione II del capo V del titolo II del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, le disposizioni di cui ai commi 36-bis e 36-ter dell'articolo 2 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, si applicano a decorrere dal secondo periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della citata legge n. 148 del 2011.

5-sexies. Al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 37, comma 4-bis, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la riduzione è elevata al 35 per cento";

b) all'articolo 90, comma 1:

1) dopo il secondo periodo è inserito il seguente: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, è ridotto del 50 per cento e non si applica comunque l'articolo 41";

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per gli immobili locati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35 per cento risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione";

c) all'articolo 144, comma 1:

1) dopo il secondo periodo è inserito il seguente: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, è ridotto del 50 per cento e non si applica comunque l'articolo 41";

2) nell'ultimo periodo, le parole: "ultimo periodo" sono sostituite dalle seguenti: "quarto e quinto periodo".

5-septies. Le disposizioni di cui al comma 5-sexies si applicano a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2011. Nella determinazione degli acconti dovuti per il medesimo

periodo di imposta si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni di cui al comma 5-sexies.

5-octies. All'articolo 6 del decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, dopo il comma 1 e' inserito il seguente:

"1-bis. I redditi dei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6 aprile 2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi. I fabbricati di cui al periodo precedente sono, altresì, esenti dall'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi").

6. Per l'anno 2012 i trasferimenti erariali non oggetto di fiscalizzazione corrisposti dal Ministero dell'interno in favore degli enti locali sono determinati in base alle disposizioni recate dall'articolo 2, comma 45, terzo periodo, del decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10, ed alle modifiche delle dotazioni dei fondi successivamente intervenute.

7. Il Ministero dell'interno, entro il mese di marzo 2012, corrisponde, a titolo di acconto, in favore dei comuni, un importo pari al 70 per cento di quanto corrisposto nel mese di marzo 2011 in applicazione della disposizione di cui all'articolo 2, comma 45, del decreto-legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10. Per i soli comuni appartenenti alle regioni Sicilia e Sardegna, detto acconto e' commisurato ai trasferimenti erariali corrisposti nel primo trimestre 2011, ai sensi del decreto del Ministro dell'interno 21 febbraio 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 56 del 7 marzo 2002. Le somme erogate in acconto sono portate in detrazione da quanto spettante per l'anno 2012 ai singoli comuni a titolo di trasferimenti erariali o di risorse da federalismo fiscale.

8. Nei confronti dei comuni per i quali i trasferimenti erariali o le risorse da federalismo fiscale da corrispondere nell'anno 2012 risultino insufficienti a recuperare l'anticipazione corrisposta ai sensi del comma 7, il recupero e' effettuato, da parte dell'Agenzia delle entrate, sulla base dei dati relativi a ciascun comune, come comunicati dal Ministero dell'interno, all'atto del riversamento agli stessi comuni dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Entro 30 giorni dal versamento delle somme, con decreti del Ministero dell' economia e delle finanze, gli importi recuperati sono assegnati ai pertinenti capitoli di spesa del Ministero dell'interno.

9. Il comma 5 dell'articolo 243 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e' sostituito dai seguenti:

«5. Alle province ed ai comuni in condizioni strutturalmente ((deficitarie))che, pur essendo a cio' tenuti, non rispettano i livelli minimi di copertura dei costi di gestione di cui al comma 2 o che non danno dimostrazione di tale rispetto trasmettendo la prevista certificazione, e' applicata una sanzione pari all'1 per cento delle entrate correnti risultanti dal certificato di bilancio di cui all'articolo 161 del penultimo esercizio finanziario ((precedente a quello)) in cui viene rilevato il mancato rispetto dei predetti limiti minimi di copertura. Ove non risulti presentato il certificato di bilancio del penultimo anno precedente, si fa riferimento all'ultimo certificato disponibile. La sanzione si applica sulle risorse attribuite dal Ministero dell'interno a titolo di trasferimenti erariali e di federalismo fiscale; in caso di incapienza l'ente locale e' tenuto a versare all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue.

5-bis. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano a decorrere dalle sanzioni da applicare per il mancato rispetto dei limiti di copertura dei costi di gestione dell'esercizio 2011.».

10. A decorrere dal 1° aprile 2012, al fine di coordinare le disposizioni tributarie nazionali applicate al consumo di energia elettrica con quanto disposto dall'articolo 1, paragrafo 2, della direttiva 2008/118/CE del Consiglio, del 16 dicembre 2008, relativa al regime generale delle accise e che abroga la direttiva 92/12/CEE, l'articolo 6 del decreto-legge 28 novembre 1988, n. 511, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 gennaio 1989, n. 20, e' abrogato. Il minor gettito per gli enti locali ((derivante)) dall'attuazione del presente comma, pari a complessivi 180 milioni di euro per l'anno 2012 e 239 milioni di euro annui a decorrere dall'anno ((2013, e')) reintegrato agli enti medesimi dalle rispettive regioni a statuto speciale e province autonome di Trento e di Bolzano con le risorse recuperate per effetto del minor concorso delle stesse alla finanza pubblica disposto dal comma 11.

11. Il concorso alla finanza pubblica delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano previsto dall'articolo 28, comma 3, primo periodo, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e' ridotto di 180 milioni di euro per l'anno 2012 e 239 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2013.

12. Nell'articolo 2 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 1-ter e' inserito il seguente: «1-quater. In relazione a quanto disposto dal comma 1 e tenuto conto di quanto previsto dai commi da 2 a 4 dell'articolo 6 del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le modalita' di presentazione delle istanze di rimborso relative ai periodi di imposta precedenti a quello in corso al 31 dicembre 2012, per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sia ancora pendente il termine di cui all'articolo 38

del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, nonché ogni altra disposizione di attuazione del presente articolo.».

((12-bis. All'articolo 7, comma 2, lettera a), del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 149, nel primo periodo, le parole: "e comunque per un importo non superiore al 3 per cento delle entrate correnti registrate nell'ultimo consuntivo" sono soppresse.

12-ter. All'articolo 1, comma 142, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, le parole: "30 giugno" sono sostituite dalle seguenti: "31 ottobre".

12-quater. Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione.

12-quinquies. Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, 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)).

F.A.Q.

Domanda: Se il Comune ove si trova l'immobile ha già fissato le aliquote IMU per il 2012 posso versare l'acconto sulla base di tali aliquote?

Risposta: No, il contribuente dovrà utilizzare necessariamente, in sede di acconto 2012, le aliquote IMU base. Ovviamente in sede di saldo IMU dovranno essere utilizzate le aliquote stabilite dal Comune ove è ubicato l'immobile.

Domanda: Gli immobili locati a "canone concordato" beneficiano di un'aliquota ridotta rispetto a quelli a canone libero?

Risposta: La legge istitutiva dell'IMU non prevede alcun trattamento agevolato per gli immobili locati a canone concordato (secondo i criteri della legge n. 431 del 1998. La norma (articolo 13, comma 9 del dl 201/2001 convertito nella legge n.214/2001 recentemente modificata dal dl 16/2012), prevede tuttavia che i Comuni possano facoltativamente ridurre l'aliquota di base allo 0,4 per cento per tutti gli immobili locati, non specificando all'interno della categoria generale, quale tipo di contratto (a canone libero o concordato) potrà beneficiare dell'eventuale riduzione. In tale contesto tuttavia, si ritiene che seppur in assenza di una precisa indicazione della legge a favore dei proprietari di immobili che decidano di affittare a canoni calmierati, i Comuni restano liberi di prevedere un'aliquota ridotta in relazione alle tipologie di affitto che considerano meritevoli di un maggior sostegno. Resta inteso tuttavia, che l'aliquota applicata agli immobili in affitto a canone libero non potrà in ogni caso risultare superiore a quella ordinaria (il 7,6 previsto dalla legge, ovvero la misura modificata dalla delibera del Comune).

Domanda: L'IMU assorbe l'Irpef sui redditi immobiliari?

Risposta: Sì, ma limitatamente all'Irpef applicata agli immobili non locati. Ciò significa che il contribuente persona fisica che prima pagava sul suo immobile non locato l'Irpef in base alla rendita catastale, dal 2012 pagherà per quell'immobile soltanto l'IMU. Se si tratta di abitazione principale non cambia nulla, perché era già esente dall'Irpef. Negli altri casi bisogna tenere presente la scansione temporale dei tributi: sull'Unico o sul 730 del 2012, che andranno compilati in queste settimane, la rendita catastale va dichiarata e bisogna pagarvi, se dovute, anche l'Irpef e le eventuali addizionali, perché si tratta di quelle riferite ai redditi 2011. L'IMU è un'imposta entrata in vigore nel 2012 e assorbe l'Irpef e addizionali dovute per il 2012. Ciò significa che per il contribuente il beneficio dell'assorbimento dell'Irpef nell'IMU vi sarà

nella dichiarazione dei redditi che si presenterà nella primavera 2013, oltre che nel calcolo dell'acconto Irpef di novembre 2012.

Domanda: Gli anziani o i disabili proprietari di un immobile, che risiedono in casa di cura devono pagare l'IMU con l'aliquota prevista per l'abitazione principale oppure ad aliquota base ?

Risposta: Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, per ciò che riguarda le assimilazioni all'abitazione principale, immobili cioè che per il loro particolare utilizzo erano assoggettate alla stessa aliquota prevista per l'abitazione principale (e per questo motivo, dal 2008 al 2011, escluse dal pagamento dell'ICI), il nuovo disposto normativo (articolo 13, co. 10 del d.l. n. 201 del 2011) prevede che 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 l'abitazione stessa non risulti locata. L'adozione di questa agevolazione dovrà risultare dalla deliberazione comunale riguardante la disciplina dell'IMU. In questo caso sarà applicabile sia l'aliquota ridotta, sia la detrazione, come previsto per il regime dell'abitazione principale stabilito dalla legge (ed eventualmente modificato dalla delibera comunale). Se il Comune non delibera espressamente nel senso indicato, l'abitazione di anziani o disabili residenti in case di cura dovrà pagare l'IMU senza agevolazioni, e l'aliquota da applicare sarà quella ordinaria.

Domanda: Sono un cittadino italiano residente all'estero. Come si applica l'IMU all'abitazione che possiedo nel Comune di origine ?

Risposta: Il comma 10 dell' art. 13 del d.l. 201/2011 prevede che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata. Pertanto, nel caso in cui il Comune decida di applicare alla tipologia di immobili in questione un'aliquota ridotta, ciò dovrà risultare dalle delibere di regolamentazione dell'IMU del Comune in cui è ubicata l'abitazione. Ai fini del pagamento della prima rata il regime da considerare sarà comunque quello "di base" attualmente previsto dalla legge.

Domanda: Siamo due genitori che hanno affidato in uso gratuito un'abitazione di loro proprietà al figlio che la utilizza come propria dimora e che non possiede altri immobili. L'abitazione in questione beneficia del regime di agevolazione previsto per l'abitazione principale?

Risposta: No. Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti (ad esempio da padre a figlio), che ai fini ICI scontavano sino al 2008 l'aliquota prevista per l'abitazione principale e dal 2008 al 2011 erano esenti in quanto assimilate all'abitazione principale, con la nuova disciplina IMU sono trattate come qualsiasi altro fabbricato. A tali abitazioni si applica dunque (secondo la disciplina di base dell'IMU) l'aliquota pari allo 0,76 per cento e non è prevista alcuna detrazione. I Comuni potrebbero decidere trattamenti agevolati, che in ogni caso non potranno prevedere alcuna "assimilazione" come era avvenuto con l'ICI, entro il termine di legge, che per il 2012 è fissato al 30 settembre 2012, e la stessa disciplina di base potrebbe essere modificata dal Governo entro il 10 dicembre 2012. Pertanto, nel caso in cui il Comune decida di applicare alla tipologia di immobili in questione un'aliquota ridotta, ciò dovrà risultare dalle delibere di regolamentazione dell'IMU del Comune in cui è ubicata l'abitazione. Ai fini del pagamento della prima rata il regime da considerare sarà comunque quello "di base" attualmente previsto dalla legge.

Domanda: Nel caso di coniugi separati, a chi spetta il pagamento dell'IMU per la casa coniugale?

Risposta: con le modifiche introdotte dal decreto legge n.16/2012, ai fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge in sede di separazione o divorzio, si intende effettuato a titolo di diritto di abitazione e pertanto costituisce presupposto per il pagamento dell'IMU. Il coniuge assegnatario dell'abitazione è quindi obbligato dalla legge al pagamento dell'IMU, a prescindere dall'effettivo possesso dell'immobile, per tutta la durata dell'assegnazione. Nel caso dell'ICI invece, da circa dieci anni a questa parte e sulla base di pronunciamenti della Corte di Cassazione, il soggetto passivo restava individuato nel coniuge proprietario.

Domanda: Sono diventato proprietario, insieme a mio fratello, di una quota dell'abitazione dei miei genitori a seguito del decesso di mio padre. L'abitazione continua ad essere utilizzata esclusivamente dalla mamma. Chi deve pagare l'IMU ?

Risposta: Il genitore superstite acquisisce automaticamente, mortis causa, il diritto reale di abitazione sull'intera casa (in quanto "coniuge superstite"), come previsto dall'articolo 540, comma 2, del Codice civile. Così come avveniva per l'ICI prima dell'abolizione del tributo sull'abitazione principale, anche l'IMU è interamente a carico del genitore che continua a risiedere nella casa coniugale, con le agevolazioni previste per l'abitazione principale: aliquota base ridotta allo 0,4% e detrazione di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito ad abitazione del contribuente. I figli, invece, non dovranno pagare l'IMU su tale abitazione.

Domanda: Nel caso in cui due coniugi siano comproprietari, ognuno al 50%, della casa abitano, la detrazione abitazione principale spetta per 200 euro ad entrambi, oppure spetta nella misura di 100 euro per ciascuno?

Risposta: Per l'abitazione principale l'aliquota base IMU è pari allo 0,4% (4 per mille), ma il Comune può modificarla - in aumento o in diminuzione - fino a 0,2 punti percentuali. La detrazione fissa di 200 euro si suddivide suddivisa in parti uguali fra i comproprietari dell'immobile che lo utilizzano come abitazione principale, a prescindere dalla quota di possesso. Nel caso indicato, la detrazione sarà suddivisa in 100 € annuali per ciascuno dei due coniugi.

Domanda: Se l'abitazione è cointestata al 50% ad una coppia convivente, non legata dal vincolo del matrimonio, la detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due (cioè 100 euro a testa), oppure spetta ad entrambi per intero (cioè 200 euro a testa)?

Risposta: La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari e si suddivide in parti uguali (indipendentemente dalle quote di possesso), alla sola condizione che i contitolari stessi utilizzino la casa come abitazione principale. Nel caso specifico, la detrazione dovrà essere suddivisa a metà fra i due contitolari dell'immobile.

Gli autori

Marco Sigaudò

Dottore commercialista e revisore dei conti. Consulente in materia di contabilità pubblica e privata, fiscale, tributi, personale e controllo di gestione. Collabora con Studio Sigaudò s.r.l.

Paolo Gros

Funzionario di un ente comunale. Tra gli ideatori e gestori del blog “Gli enti locali – Paolo Gros e Marco Lombardi on web”. Consulente in ambito contabile, fiscale e gestione personale per tutto quello che riguarda l’attività degli enti locali.

Pier Paolo Dezzani

Collabora con Studio Sigaudò s.r.l. Esperienza e formazione lo collocano nell’area dei tributi e dei servizi al patrimonio dell’ente.