

# IMU [imposta municipale propria] 2012



Con il Decreto Legge 201/2011 (decreto Salva Italia) è stata anticipata all'1 Gennaio 2012 l'entrata in vigore dell'imposta municipale propria "IMU" che sostituisce l'ICI e, per la componente immobiliare, l'IRPEF con relative addizionali, dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati.

Le principali novità introdotte dalle nuove disposizioni normative riguardano:

## l' ABITAZIONE PRINCIPALE

è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; non è quindi più possibile considerare le agevolazioni per abitazione principale per due unità immobiliari contigue e catastalmente separate, anche se utilizzate entrambe come abitazione del nucleo familiare; allo stesso modo, nel caso i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito dimora e residenza in immobili diversi situati nel territorio del Comune, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano su una sola unità abitativa.

## le PERTINENZE

dell'abitazione principale sono 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; attenzione quindi alle cantine accatastate insieme all'abitazione perché in questi casi non può essere considerata pertinenza un'altra eventuale cantina (C2) censita autonomamente.

## i FABBRICATI RURALI

dal 2012 sono assoggettati all'IMU anche le abitazioni rurali e gli accessori strumentali all'attività agricola; le abitazioni rurali seguono il medesimo trattamento delle altre unità abitative e godranno delle agevolazioni per abitazione principale se utilizzate direttamente dall'agricoltore proprietario dell'immobile; sono invece immobili strumentali quelli di cui all'art. 9, comma 3 bis, del D.L. 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1994, che seguono un'imposizione IMU autonoma.

## gli IMMOBILI STORICI

dal 2012 sono assoggettati all'IMU sul valore catastale effettivo, ridotto del 50%; la base imponibile sarà quindi determinata applicando alla rendita catastale rivalutata e il coefficiente previsto per la specifica categoria.

## il CONIUGE ASSEGNATARIO

dal 2012, 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 effettuata a titolo di diritto reale d'abitazione; pertanto il coniuge assegnatario diventa soggetto passivo dell'imposta al 100%, a prescindere dalla proprietà effettiva.

## IMU [imposta municipale propria] 2012

Il nuovo tributo è disciplinato dalle norme contenute nel citato Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni, negli artt. 8 e 9 nel Decreto Legislativo 23/2011 (decreto sul federalismo fiscale) in quanto compatibili e nel Decreto Legislativo 504/92 istitutivo dell'ICI solo per le parti espressamente richiamate.

### PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Soggetti passivi dell'imposta sono: il proprietario dell'immobile ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sull'immobile, come definito nell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, inclusa l'abitazione principale e sue pertinenze, i fabbricati rurali, i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Sono considerate terreni agricoli le aree edificabili quando possedute e condotte da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, iscritti alla previdenza agricola, se persiste l'utilizzazione agricola.

### BASE IMPONIBILE

è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5 commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011.

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

**Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto**, interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, il valore è quello derivante dalle scritture contabili, rivalutato ai sensi di legge.

**Per tutti gli altri fabbricati e terreni iscritti in catasto**, sono confermate le rivalutazioni delle rendite catastali e dei redditi dominicali nelle misure, rispettivamente, del 5% e del 25% mentre, con le nuove disposizioni normative, sono modificati i coefficienti ora previsti nella misura sotto riportata:

<i>Categoria Catastale</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Fabbricati gruppo A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Fabbricati gruppo A/10	80
Fabbricati gruppo B	140
Fabbricati gruppo C/1	55
Fabbricati gruppo C/3 + C/4 + C/5	140
Fabbricati gruppo D (esclusi D/5)	60 (65 da 1/1/2013)
Fabbricati gruppo D/5	80
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) posseduti da soggetti diversi da quelli di cui sopra	135

## IMU [imposta municipale propria] 2012

Si ricorda che i terreni agricoli definiti di Collina o di Montagna sono ESENTI; nel Comune di Zola Predosa la FASCIA COLLINARE esente è rappresentata dai fogli catastali collocati a SUD della “Bazzanese” e ad EST di “via Matilde di Canossa” (definiti ai sensi dell’art. 15 Legge 27.12.1977 n.984). Per il dettaglio si rinvia alla cartina presente sul sito del Comune nella modulistica IMU o all’Ufficio TRIBUTI. Si fanno salvi gli effetti di quanto sarà stabilito dal decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro delle Politiche agricole, alimentari e forestali, previsto dal comma 5bis dell’art.4 DL 16/2012.

Al di fuori della fascia sopra citata, **i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali** di cui all’art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, sono soggetti all’imposta con le seguenti riduzioni:

Scaglioni base imponibile		Riduzione dell’imposta
	6.000,00	100%
6.000,00	15.500,00	70%
15.500,00	25.500,00	50%
25.500,00	32.000,00	25%

La base imponibile è, invece, ridotta del 50%:

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** assoggettati a vincolo di cui all’art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 con specifico decreto emesso dalla Sovrintendenza;
- **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 è accertata dall’ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 che sarà verificata dall’ufficio tecnico comunale.

Per *organismo edilizio fatiscente* si intende un edificio, o altra struttura soggetta al pagamento dell’imposta, che è prossima al crollo. Le condizioni strutturali devono essere quindi gravi e costituire un pericolo di crollo dell’organismo edilizio anche non imminente. A titolo esemplificativo si intendono fatiscenti gli edifici o altri manufatti soggetti al pagamento dell’imposta che presentano strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) e/o verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni, sfondamenti o crepe che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo o per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione atta ad evitare danni a cose o persone;

## ALIQUOTE E DETRAZIONI

Poiché in acconto sono state utilizzate obbligatoriamente le aliquote e le detrazioni statali di base, approvate con Decreto Legge 201/2011, in occasione del **versamento di dicembre, l’imposta dovuta per l’intero anno deve essere rideterminata utilizzando le aliquote e detrazioni sotto riportate**, approvate in via definitiva dall’Amministrazione Comunale.

Il versamento dell’imposta a saldo sarà quindi eseguito per differenza, sottraendo dalla nuova imposta calcolata, la rata o le rate già versate in acconto.

Ricordiamo che è destinata allo Stato la quota di imposta pari allo 0,38% dell’aliquota di base di tutti gli immobili, con alcune eccezioni sotto individuate. Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella comunale.

## IMU [imposta municipale propria] 2012

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Aliquote di base</i>	<i>Quota Comune</i>	<i>Quota Stato</i>	<i>Detrazioni e maggiorazioni</i>	<i>Obblighi per il riconoscimento dell'agevolazione</i>
<b>Abitazione principale</b> e relative pertinenze <b>del proprietario</b> o titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione;	0,4 %	0,4 %		DETRAZIONE € 200,00 Maggiorazione per figli: <u>NELLA MISURA CONSENTITA</u>	
<b>Abitazione principale</b> , e relative pertinenze, posseduta da <b>anziani o disabili</b> che acquisiscono la residenza in <b>istituti di ricovero o sanitari</b> a seguito di ricovero premanente, a condizione che la stessa non risulti locata;	0,4 %	0,4 %		DETRAZIONE € 200,00 Maggiorazione per figli: <u>NELLA MISURA CONSENTITA</u>	Autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta Valida fino al perdurare della condizione
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b> di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/1993	0,2 %	0,2 %			
<b>Abitazione e relative pertinenze</b> , locata a persona fisica a titolo di abitazione principale ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998 ( <b>canone concordato</b> ), alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori	0,76%	0,38%	0,38%		Trasmissione copia contratto o autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
<b>Terreni agricoli</b>	0,96%	0,58%	0,38%		
<b>Fabbricati posseduti e utilizzati</b> direttamente ed esclusivamente <b>per l'esercizio di impresa</b> commerciale, di arte o professione dal soggetto passivo IMU;	0,96%	0,58%	0,38%		
<b>Fabbricati</b> da chiunque posseduti, purché <b>locati con regolare contratto di locazione</b> a soggetto terzo che lo utilizza esclusivamente <b>per l'esercizio di impresa</b> commerciale, arte o professione;	0,96%	0,58%	0,38%		Trasmissione copia contratto o autocertificazione entro il 31/12 del 1° anno d'imposta, valida fino alla scadenza contratto
Alloggi regolarmente assegnati dagli <b>ex Istituti autonomi per le case popolari</b>  Alloggi appartenenti alle <b>cooperative edilizie a proprietà indivisa</b> , adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;	1,06 %	1,06 %		DETRAZIONE € 200,00  Maggiorazione per figli: <u>NESSUNA</u> (poiché trattasi di soggetto giuridico)	
<b>Altri fabbricati</b> , che non rientrano nelle fattispecie sopra indicate, e <b>aree edificabili</b>	1,06 %	0,68 %	0,38 %		

## IMU [imposta municipale propria] 2012

Al fine del riconoscimento delle agevolazioni, dove previsto, è obbligatorio per i soggetti passivi presentare al Servizio Tributi entro il 31 dicembre dell'anno d'imposta, la documentazione richiesta o apposita dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti. La mancata presentazione della comunicazione prevede l'applicazione della sanzione di cui all'art. 14 comma 3 del D.Lgs. 504/1992 fissata nella misura variabile da un minimo di euro 51,00 ad un massimo di euro 258,00.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, il soggetto passivo detrae la somma sopra indicata rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Come avveniva per l'Ici, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

La detrazione sopra prevista, solo per le annualità 2012 e 2013, è maggiorata di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimori e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; l'importo massimo della maggiorazione non può superare 400 euro.

## VERSAMENTI E DENUNCE

Il versamento a saldo, per tutte le tipologie di immobili, è fissato al 17 DICEMBRE.

I versamenti devono essere eseguiti con modello F24, disponibile presso gli sportelli postali o bancari. Per i versamenti con bollettino postale occorre attendere il modello ministeriale, non ancora approvato.

E' importante controllare che l'inserimento dei dati contenuti nell' F24 da parte degli operatori incaricati del pagamento (banche e poste) avvenga in modo corretto per evitare di incorrere in successive attività di controllo e accertamento.

<b>CODICE COMUNE ZOLA PREDOSA M185</b>
--

Il modello F24 dovrà essere compilato mantenendo separate la quota d'imposta del Comune e quella dello Stato (dove prevista), utilizzando i relativi codici sotto indicati:

TIPOLOGIA IMMOBILE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
Abitazione principale e Pertinenze	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
Terreni agricoli	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919

I versamenti non devono essere eseguiti qualora l'imposta annuale risulti uguale o inferiore a 12 euro. Tale importo s'intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate, né alle quote riservate al Comune o allo Stato, né, tantomeno, ai singoli immobili. Ogni riga di versamento deve essere arrotondata all'unità di euro, per difetto con decimali fino a 49 centesimi e per eccesso da 50 centesimi.

## IMU [imposta municipale propria] 2012

Il modello per la presentazione della **dichiarazione IMU**, è stato approvato con decreto ministeriale del 30 ottobre 2012 ed è disponibile sul sito unitamente alle istruzioni per la compilazione.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel periodo tra il 1° gennaio e il 1° settembre 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 novembre 2012 (termine rivisto con DL 174/2012). Per gli obblighi sorti successivamente al 1° settembre, la denuncia dovrà essere presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute le variazioni rilevanti ai fini dell'imposta.

per ulteriori informazioni:

**Servizio Tributi**

telefono 051.61.61.680 - fax 051.61.61.711

tributi@comune.zolapredosa.bo.it

lunedì, martedì e sabato dalle 9,00 alle 12,00 - giovedì dalle 15,00 alle 18,00

vers.4