

Via A. De Gasperi n° 55  
80133 – Napoli

Prot. n° 956/22  
Circolare N° 14/MAGGIO 2012

MAGGIO 2012  
A tutti i colleghi(\*)

## IMU: ECCO IL VADEMECUM OPERATIVO.

L'Italia è in crisi. L'Europa è in crisi. Il mondo è in crisi. Occorre ridurre il debito pubblico. Questa la parola d'ordine che ci viene dall'Europa.

Il salvataggio lo incominciamo noi con l'IMU!

Incominciamo noi con il decreto Salva Italia che, tra le tante cose, anticipa l'IMU all'anno 2012.

L'IMU, di fatto, è stata introdotta dall'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23/03/2011, figlia dell'era Tremonti.

Nell'idea iniziale doveva entrare in vigore nell'anno 2014.

Il Decreto Monti, cosiddetto Salva Italia, ne ha anticipato la discesa in campo, con tutti i problemi di un giocatore che entra in campo senza un adeguato riscaldamento, con il panico nelle famiglie, una norma poco chiara soprattutto per i rapporti tra Stato ed enti locali, insomma un pasticciaccio tanto che si è resa necessaria una circolare chiarificatrice (?) di ben 64 pagine.

E, se da una parte, troviamo Bruno Vespa che nel suo programma dichiara di aver incontrato molte difficoltà a capirne il dedalo di norme ed indicazioni, dall'altro, guardando la televisione, possiamo scoprire che basta chiamare il 1240 ed invece di chiedere l'indirizzo della pizzeria che tanto ci era piaciuta, possiamo fornire la rendita catastale della nostra abitazione e vederci calcolata l'IMU in diretta!!!!!!

Al di là di ogni considerazione di tipo sociale, etico o come dir si voglia, la vera necessità è quella di far cassa con i soliti noti, cambiando solo le regole del gioco.

Ed a ridosso della scadenza proviamo ad analizzare gli aspetti principali:

Molte le somiglianze con **l'ICI** che, da subito, va in pensione (a dispetto della Fornero) ma molte anche le diversità.

Preliminarmente apprendiamo dall'art. 13 comma 1 del D.Lgs. 201/2011, confermato dall'art. 2 della circolare 3/DF che, fino al 2014, l'applicazione dell'IMU è di tipo sperimentale e che sarà a regime solo dal 2015.

Il **presupposto** dell'IMU è il possesso di qualunque immobile così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92 istitutivo dell'ICI.

Rientrano, pertanto, l'abitazione principale, le pertinenze, i fabbricati non ancora iscritti in catasto ma comunque iscrivibili, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli.

**Il ritorno dell'abitazione principale, con le relative pertinenze, tra gli immobili soggetti al nuovo tributo, costituisce la prima (sgradita) novità.**

Ne sono **soggettivi passivi** i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie, i concessionari di aree demaniali, i locatari per gli immobili concessi in locazione finanziaria.

Novità rilevante è la **base imponibile**, fonte di preoccupazione (economica) per i soggetti passivi. In questo caso ci differenziamo dalla base di calcolo Ici in misura apprezzabile.

Risulta opportuno distinguere tra le diverse tipologie di beni assoggettabili all'IMU, per ciascuna delle quali è prevista una diversa operatività e modalità di calcolo.

Distinguiamo per tipologia:

### **Fabbricati iscritti in catasto**

La base imponibile si determina considerando le rendite catastali dei fabbricati iscritti in catasto alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione (per questo 1<sup>o</sup> anno le rendite risultanti in catasto alla data del 01/01/2012), rivalutate come sempre del 5%, e poi moltiplicate per idonei moltiplicatori, puntualmente individuati dall'art. 3 comma 4 del Decreto Monti

<b>Moltiplicatore</b>	<b>Gruppo catastale</b>
160	A eccetto A/10
160	C/2-C/6-C/7
140	B
140	C/3-C/4-C/5
80	A/10 e D/5
60 (65 dal 2013)	DA D1 A D10 (escluso D5)
55	C/1

### **Terreni**

Anche per i terreni sono stati istituiti i moltiplicatori ma la prima distinzione da operare riguarda la tipologia dei possessori dei terreni. Distinguiamo tra:

- i terreni agricoli, ovvero i non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli iscritti alla previdenza agricola;
- i terreni agricoli, ovvero i non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli non iscritti alla previdenza agricola;

Vale la pena di ricordare, così come indicato al punto 7.2 della circolare 3/DF, che la locuzione "non coltivati", ai fini delle agevolazioni, è da intendersi come terreno lasciato a riposo - e quindi non coltivato- in applicazione delle tecniche agricole.

La base imponibile si determina considerando il reddito dominicale risultante dal catasto terreni alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ed il risultato moltiplicato per il moltiplicatore corrispondente alla diversa tipologia del possessore del terreno.

<b>Moltiplicatore</b>	<b>Tipologia</b>
110	a)
135	b)

### **Aree fabbricabili**

In questo caso siamo in presenza di un'area utilizzabile a scopo edificatorio. La richiamata circolare 3/DF rinvia, a tal proposito, all'art. 36, comma 2 del D.L. 4/7/2006 n. 223 che definisce area fabbricabile *un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi*.

La base imponibile, in questo caso, è data dal valore venale in comune commercio dell'area determinata secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/2 ( ICI) .

### **Le aliquote**

Determinata la base imponibile è necessario individuare l'aliquota ad essa applicabile.

Qui si vede tutto il caos che si è generato in questi mesi.

Le aliquote IMU sono state così individuate e suddivise:

**a) ordinaria**, nella misura dello 0,76%. Il Comune, con propria deliberazione, può aumentarla o diminuirla fino ad un massimo dello 0,3% (id: aliquota massima 1,06%; quella minima 0,46%). La riduzione potrà essere disposta fin a raggiungere, nel minimo, l'aliquota dello 0,36% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, ex art. 43, TUIR, per quelli posseduti da soggetti IRES ovvero per quelli locati.

In ogni caso, il 50% dell'imposta determinata applicando la misura dello 0,76% è riservata allo Stato;

**b) ridotta** nella misura:

- ✓ dello 0,4% per l'abitazione principale e relative pertinenze che il Comune può aumentare diminuire fino ad un massimo dello 0,2% (id: aliquota massima 0,60%; quella minima 0,20%);
- ✓ dello 0,2% per fabbricati rurali ad uso strumentale, ex art. 9, comma 3-bis, DL n. 557/93, che il Comune può diminuire fino a raggiungere l'aliquota dello 0,1%.

Ribadiamo, però, che alla prossima scadenza di giugno si dovrà fare riferimento alle sole aliquote di base di cui sopra, per poi effettuare il conguaglio alla scadenza del saldo fissata per il prossimo 17/12/2012. (0,76% aliquota ordinaria ovvero 0,40% aliquota ridotta).

Vale solo la pena di ricordare che i Comuni avranno tempo per le loro deliberazioni in aumento o in diminuzione, fino a tutto il 30 settembre 2012. Ma non finisce qui! Infatti con uno o più decreti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, sentito il Ministero dell'Economia e delle Finanze, da emanarsi entro il 10 dicembre 2012, potranno essere modificate a livello centrale le aliquote e le detrazioni, al fine di assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Ricordiamo, infatti, che una quota pari alla metà dell'aliquota di base ordinaria (0,76%) versata è riservata allo Stato, mentre l'altra metà è riservata al Comune. Incredibile a dirsi tale distinzione deve essere effettuata dal contribuente in sede di predisposizione del modello di pagamento (F24) attraverso l'utilizzo di appositi codici tributo.

## **Casi particolari**

### **L'abitazione principale, le pertinenze e le relative agevolazioni.**

Come detto l'IMU reintroduce l'obbligo del pagamento dell'imposta per l'abitazione principale, che dal 2008 risultava esclusa dalle base di calcolo dell'Ici.

La reintroduzione dell'imposizione sull'abitazione principale porta con sé un'ulteriore modifica. Difatti è da intendersi come abitazione principale esclusivamente l'immobile nel quale il possessore (ed il suo nucleo familiare) abitualmente dimorano e nel quale abbiano, contestualmente, la propria residenza anagrafica. Pertanto devono coesistere, a differenza di quanto previsto per l'Ici, entrambe le condizioni (dimora abituale e residenza anagrafica).

Le condizioni agevolative introdotte per le abitazioni principali e per le relative pertinenze, sono di due tipi:

- 1) aliquota ridotta (0,40% per l'aliquota di base, modificabile dai Comuni con le modalità previste per l'aliquota ordinaria);
- 2) detrazione di base di € 200,00 che i comuni potranno elevare con propria delibera;
- 3) detrazioni familiari;

Per quanto concerne la detrazione di cui al precedente punto 2) è pari ad € 200,00 in ragione d'anno. In caso di più soggetti passivi, la detrazione spetterà pro-quota.

La detrazione di cui al precedente punto 3) spetta per i soli anni 2012 e 2013 ed è in ragione di 50,00 per ciascun figlio convivente e residente, di età non superiore a 26 anni. Il diritto alla maggiorazione di € 50,00 spetta fino al compimento del ventiseiesimo anno di età e considerando che il mese va computato tenendo conto del verificarsi dell'evento nei 15 giorni. Entrambe le detrazioni sono rapportate ai mesi dell'anno di effettivo verificarsi delle condizioni richieste per poter usufruire dell'agevolazione prevista per l'abitazione principale.

La norma istitutiva e la richiamata circolare ministeriale, pongono l'accento anche su altre indispensabili condizioni.

- a) nel caso in cui due distinte unità immobiliari siano state messe in comunicazione e costituiscono un unico alloggio, risultando tuttavia con un accatastamento distinto, l'aliquota agevolata potrà essere applicata esclusivamente per una sola delle unità immobiliare, trovando applicazione per l'unità esclusa, l'aliquota ordinaria. Per poter usufruire integralmente delle condizioni di miglior favore, si renderà indispensabile procedere ad un accatastamento unitario;
- b) l'aliquota agevolata è unica per nucleo familiare, indipendentemente dalle residenze anagrafiche dei componenti. Quindi, nel caso in cui due coniugi abbiano ciascuno la residenza in un diverso immobile, posto nel medesimo comune, le condizioni agevolative previste per l'abitazione familiare, potranno essere fruite per un solo coniuge.
- c) Le pertinenze che fruiscono delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, sono quelle classificate esclusivamente nelle categorie catastali C/2, C/6 E C/7. La misura massima è di complessive 3 pertinenze, ciascuna riferita ad una delle indicate categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione, dove cioè la rendita

catastale è unitaria ed inscindibile. Le pertinenze eccedenti le 3 massime previste, saranno assoggettate ad aliquota ordinaria.

Rispetto all'Ici, perde ogni agevolazione l'abitazione concessa in comodato ai familiari che vi hanno adibito la propria residenza e dimora abituale.

### **Immobili ed ex coniugi**

Con l'art. 4, comma 12 quinquies, del D.L. 16/2012 si è pervenuti, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, al riconoscimento di una soggettività passiva esclusiva in capo all'ex coniuge, al quale sia stato riconosciuto il diritto di abitazione della casa coniugale disposto a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. In tal modo il coniuge assegnatario potrà da solo godere delle agevolazioni previste per l'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazioni) in virtù del proprio diritto di abitazione, a prescindere dall'eventuale possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

### **Immobili ed anziani (e/o disabili) residenti in istituti di ricovero**

Nulla è cambiato, rispetto all'Ici, per il trattamento tributario degli immobili di proprietà di anziani e disabili che, per effetto del ricovero in appositi istituti, non abbiano più la propria dimora abituale e la propria residenza nell'immobile di proprietà.

Come per l'ICI, è rinviata alla potestà dei Comuni deliberare per l'applicazione delle medesime agevolazioni previste per l'abitazione principale da applicarsi anche ai casi in ispecie.

### **I fabbricati rurali**

Anche i fabbricati rurali rappresentano una new entry nella platea degli immobili da assoggettare all'IMU, tenuto conto che ai fini Ici ne erano stati esclusi ai sensi e per gli effetti del comma 1 bis dell'art. 23 del D.L. 207/2008.

Tuttavia il Legislatore ha inteso distinguere la destinazione d'uso dei suddetti fabbricati, ai fini di un diverso trattamento impositivo. Difatti:

fabbricati rurali ad uso abitativo, in cui il possessore dimori abitualmente ed abbia la propria residenza anagrafica	Aliquote ridotta e detrazioni
Fabbricati rurali ad uso abitativo in cui non vi sia dimora abituale e residenza anagrafica	Aliquota ordinaria
Fabbricati rurali strumentali	Aliquota ridotta dello 0,20% (i comuni possono ridurre fino allo 0,1%)
Fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni montani (elenco ISTAT)	esenzione

### **I fabbricati di interesse storico**

Grande novità per i fabbricati di interesse storico. In materia di ICI, la base imponibile per tali fabbricati, di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, era costituita dal valore della rendita catastale, rivalutata del 5%, determinata dall'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è ubicato il fabbricato.

Il comma 5 ter dell'art. 4 del D.L. 16/2012 ha abrogato la norma di miglior favore prevista dall'art. 2, comma 5 del D.L. 16/93 e pertanto la base imponibile sarà determinata secondo la "vera" rendita catastale del fabbricato.

Tuttavia per i suindicati fabbricati è stata comunque prevista un'agevolazione e per effetto dell'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011, la base imponibile, determinata secondo le modalità ordinarie, è ridotta del 50%.

### **I fabbricati inagibili**

Il richiamato dell'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 ha previsto la medesima riduzione (50% della base imponibile), anche per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili. Tuttavia le suddette condizioni di inagibilità ovvero di inabitabilità devono essere accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. Naturalmente la condizione di miglior favore può essere fruita solo fino al permanere delle condizioni indicate.

## **Le esenzioni**

La maggior parte delle esenzioni previste dal D.Lgs. 504/92 non sono state riconfermate in sede di istituzione dell'IMU.

Tuttavia permangono in esenzione alcune tipologie di beni e precisamente:

- a) fabbricati classificati nella categoria catastale E (da E1 a E9 );
- b) fabbricati di cui all'art. 5 bis del DPR 601/73 con destinazione ad usi culturali (musei, biblioteche etcc.);
- c) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibili con le disposizioni di cui agli artt. 8 e 19 della Costituzione ;
- d) fabbricati di proprietà della Santa Sede ;
- e) fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali ;
- f) terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina;
- g) immobili destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73 comma 1 lettera c) del TUIR (gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- h) fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani, di cui all'apposito elenco Istat;
- i) fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma dell'Aquila, distrutti ovvero oggetto di ordinanze di sgombero, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi.

## **Il versamento**

Si ricorda che l'IMU è dovuta per anni solari ed a ciascun anno corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria. E' dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; all'uopo il mese deve essere computato per intero qualora il possesso si è protratto per almeno quindici giorni.

La regola generale prevede che il versamento dell'imposta deve essere effettuato in due rate di pari importo, di cui la prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre, rimanendo comunque salva la facoltà, per il contribuente, di versare in un'unica soluzione al 16 giugno dell'anno di imposizione.

Tuttavia tutto ciò si rende inapplicabile per il primo anno di entrata in vigore dell'IMU atteso che i Comuni non hanno ancora deliberato in merito alle aliquote di propria competenza.

Nell'ambito delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e delle relative pertinenze, è ammessa per il solo caso in questione, la possibilità del versamento dell'imposta in 3 rate, ciascuna pari ad un terzo dell'intero importo dovuto, di cui la 1^ al 18/06/2012, la 2^ al 17/09/2012 e la 3^ Al 17/12/2012.

Si osserva che chi volesse usufruire di tale agevolazione si troverà, alla data del 17/9/2012, ad aver corrisposto i 2/3 dell'imposta interamente dovuta per l'anno in questione.

Il versamento per questa prima scadenza fissata al 18 giugno, deve essere necessariamente effettuato a mezzo modello F24, mentre sarà possibile con decorrenza dal 1 dicembre 2012, effettuare versamenti a mezzo bollettini postali, sempre che per quell'epoca siano stati approvati i modelli con il previsto decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per la compilazione del necessario modello F24, in questi giorni si è aperto un nuovo giallo. Difatti dal 1 giugno 2012 sono utilizzabili i nuovi modelli F24 (semplificati) . Allo scopo di non rendere ancora più complesso il pagamento dell'IMU, il Ministero ha precisato che sono utilizzabili ancora i vecchi modelli.

Naturalmente sono stati previsti idonei codici tributi, che rispecchiano il tipo di versamento che si sta effettuando e la diversa competenza e destinazione (Stato o Comune).

Di seguito lo schema utilizzabile.

La sezione da compilarsi è:

### **"IMU e altri tributi locali"**

Codice comune: inserire il codice comune rilevato dalla visura catastale

Variati: la casella deve essere barrata solo nel caso in cui si è in presenza di un immobile per il quale sono intervenute variazioni che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione IMU

Ravv: la casella deve essere fleggata se si è in presenza di ravvedimento

Acconto: la casella deve essere barrata per indicare che si sta versando l'acconto (naturalmente a dicembre deve essere barrata la casella saldo)

Num. Immobili: deve essere indicato il numero di immobili di riferimento

Codice tributi: deve essere indicato uno tra quelli di seguito riportati:

3912	IMU- abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE
3913	IMU- Fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU - Terreni - COMUNE
3915	IMU- Terreni - STATO
3916	IMU- Aree fabbricabili - COMUNE
3917	IMU- Aree fabbricabili - STATO
3918	IMU- Altri fabbricati- COMUNE
3919	IMU- Altri fabbricati- STATO

Rateazione: chi paga in due rate (giugno e dicembre) indicherà 0101, viceversa chi paga in 3 rate, in occasione della rata di giugno scriverà 0102 e 0202 per la rata di settembre.

Anno di riferimento: 2012

Il versamento può essere effettuato anche con compensazione con crediti tributari e/o contributivi vantati dal contribuente, ivi inclusi quelli derivanti dal modello 730.

### **L'IMU, l'irpef e le addizionali**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1 del richiamato D.Lgs. 23/2011, l'IMU sostituisce per i beni non locati, l'irpef e le relative addizionali regionali e comunali. Naturalmente per la sola componente immobiliare.

La circolare ministeriale 3/DF chiarisce che devono essere intesi come "non locati" anche gli immobili concessi in comodato d'uso gratuiti e quelli utilizzati ad uso promiscuo dal professionista.

### **La dichiarazione**

La dichiarazione IMU, i cui modelli e le relative istruzioni saranno approvati con apposito decreto ministeriale, sentiti anche i suggerimenti dell'Anci, scatta da subito per tutti quegli immobili il cui obbligo dichiarativo, che ricalca quello dell'Ici, è sorto dal 1 gennaio 2012. In tal caso, infatti, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 1 ottobre 2012.

A regime, viceversa, il contribuente avrà a disposizione 90 giorni di tempo per la presentazione della dichiarazione.

Infine si ricorda che i fabbricati rurali devono essere censiti al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012. Per questi fabbricati la dichiarazione IMU dovrà essere presentata entro il 28 febbraio 2013 (esattamente 90 giorni dal 30/11/2012)

La sanzione prevista per l'omesso invio della dichiarazione IMU varia dal 100% al 200% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 51,00.

Ad maiora!!

**Ordine Provinciale  
Consulenti del Lavoro di Napoli  
il Presidente  
F.to Dott. Edmondo Duraccio**

**A.N.C.L. U.P. NAPOLI  
il Presidente  
F.to Rag. Maurizio Buonocore**

**A.N.C.L. U.P. di Napoli  
Centro Studi "O. Baroncelli"  
il Coordinatore  
F.to Dott. Vincenzo Balzano**

**A.N.C.L. U. P. di Napoli  
Centro Studi "O. Baroncelli"  
Divisione TRIBUTARIA "GIUSEPPE CAPUANO"**

***i RESPONSABILI***  
**F.to Dott.ssa Teresa Lapegna**  
**F.to Dott. Giuseppe Cappiello**

**(\*) DOCUMENTO INTERNO RISERVATO ESCLUSIVAMENTE AGLI ISCRITTI ALL'ORDINE DEI CONSULENTI DEL LAVORO DI NAPOLI. E' FATTO DIVIETO, PERTANTO, DI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE. DIRITTI RISERVATI AGLI AUTORI**

***ED/FC/TL/GC***