

I.M.U.

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO 2012

COMUNE DI SUZZARA

SERVIZIO TRIBUTI

GUIDA ALL'IMU: Che cos'è? Chi deve pagare? Come si calcola l'imposta? Quando si deve pagare? Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo dell'acconto 2012? Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo del saldo 2012? Quando si deve pagare? Come/Dove si paga? Come si denunciano le variazioni?

Che cos'è?

Dal 1° Gennaio 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e l'IRPEF con le relative addizionali regionali e locali sui redditi fondiari per gli immobili non locati, **sono sostituite dall'Imposta Municipale Propria (nota con l'acronimo IMU)**.

La nuova imposta avrà un periodo di applicazione sperimentale dal 01/01/2012 al 31/12/2014, successivamente a partire dal 01/01/2015 l'imposta entrerà a regime con possibili modificazioni.

L'IMU ha la stessa impostazione dell'ICI sia per quanto riguarda i soggetti tenuti al pagamento, sia per quanto riguarda gli immobili sottoposti a tassazione, sia per il metodo di determinazione della base imponibile.

A differenza dell'ICI, però, ora sono soggetti ad imposta:

- **le abitazioni principali;**
- **le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti;**
- **i fabbricati rurali ad uso strumentale;**
- **le abitazioni rurali.**

Chi deve pagare?

I soggetti tenuti al pagamento sono gli stessi dell'ICI.

I proprietari di **Fabbricati** (case, negozi, capannoni industriali ecc.) e **terreni** (aree fabbricabili e terreni agricoli), i titolari, sugli stessi, del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie nonché il locatario nel contratto di leasing e il concessionario su aree demaniali, sono tenuti al pagamento dell'imposta.

Sono esclusi gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

L'unica novità riguarda gli assegnatari della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, i quali sono tenuti al pagamento dell'imposta per la quota di possesso pari al 100% anche se non proprietari.

Come si calcola l'imposta?

L'imposta si calcola sul valore degli immobili, **fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili**, applicando, sulla base dei requisiti posseduti, una delle **aliquote** fissate

annualmente e tenendo conto delle **detrazioni** e delle **riduzioni d'imposta**.

Valore degli immobili

Il valore degli immobili, detto **base imponibile**, si ottiene, con l'eccezione delle aree fabbricabili, a partire dalla *rendita catastale* per i **fabbricati** e a partire dal reddito dominicale per i terreni agricoli.

La rendita (per i fabbricati) e il reddito dominicale (per i terreni) sono valori attribuiti ai beni immobili dagli uffici del catasto.

Per le aree fabbricabili (non individuate come tali in catasto) il valore imponibile è dato dal valore venale, cioè dal valore di mercato delle aree stesse.

Come si calcola l'imposta per i fabbricati

Le operazioni da eseguire sono:

1. La base del calcolo è la rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Per effettuare la verifica della rendita catastale è possibile accedere gratuitamente al sito dell'Agenzia del Territorio www.agenziaterritorio.gov.it, alla sezione servizi on line per privati / visure catastali.
2. Questa rendita va aumentata del 5% (art. 3 comma 48 Legge n.662/96)
3. Alla rendita così determinata vanno applicati i **nuovi coefficienti moltiplicatori** stabiliti dal Decreto Monti:
 - **Coefficiente 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con l'esclusione degli uffici privati (classificati nella categoria A/10);
 - **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria A/10 (uffici privati);
 - **Coefficiente 140** per i fabbricati classificati nei gruppi catastali B (collegi, convitti ecc). e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito);
 - **Coefficiente 60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (ad eccezione dei D/5) (capannoni, alberghi, cinema ecc.);
 - **Coefficiente 55** per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi);
4. Moltiplicata la rendita catastale, aumentata del 5%, per il coefficiente moltiplicatore, si ottiene il *valore* del fabbricato, e cioè la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta.

Esempio di calcolo del valore di un fabbricato di categoria A/02

Rendita catastale x rivalutazione		moltiplicatore cat. A/02		Valore del Fabbricato
€ 420,00	+ 5%	= € 441,00	x 160	= € 70.560,00=.

5. Applicando alla base imponibile *l'aliquota* opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua.
6. L'imposta da *pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota)
 - b) dei mesi di possesso (periodo)

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE:

che cos'è? Come si applica?

Per l'unità immobiliare dove il contribuente ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente è riconosciuta una detrazione dall'imposta dovuta pari a euro 200,00 annue, da rapportare ai mesi durante i quali sussiste tale destinazione.

La detrazione, oltre che rapportata ai mesi di destinazione, deve essere suddivisa, nel caso in cui vi siano più contribuenti che dimorano nell'immobile, in parti uguali tra loro, prescindendo, quindi dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento.

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 unitariamente all'unità ad uso abitativo.

Qualora la detrazione sull'abitazione principale fosse superiore all'imposta dovuta, l'eccedenza può essere scontata sulla eventuale pertinenza.

ULTERIORE DETRAZIONE PER FIGLI

Oltre alla detrazione base di euro 200,00 per gli anni 2012 e 2013 è prevista una ulteriore detrazione pari a euro 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione base, non può superare l'importo massimo di euro 400,00 (corrispondente a 8 figli di età non superiore a 26 anni).

Come si calcola l'imposta dei terreni agricoli

Le operazioni da eseguire sono:

1. La base del calcolo è il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta.
2. Questo reddito dominicale *va aumentato* del 25%.
3. Al reddito dominicale così determinato va applicato un *coefficiente* moltiplicatore pari a 135.
4. Moltiplicato il reddito dominicale, (aumentato del 25%, per 135), si ottiene il *valore* del terreno agricolo, e cioè la *base imponibile* sulla quale calcolare l'imposta.
5. Applicando alla base imponibile l'aliquota prevista annualmente si ottiene l'imposta su base annua.
6. L'imposta *da pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota);
 - b) dei mesi di possesso (periodo);

Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, il coefficiente moltiplicatore è pari a 110, Questi terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e fino a euro 15.500,00;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500,00 e fino a euro 25.500,00;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500,00 e fino a euro 32.000,00.

Come si calcola l'imposta delle aree fabbricabili

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Per sapere se un'area è fabbricabile occorre rivolgersi al Comune di Suzzara – Settore Urbanistica che è tenuto, se richiesto dal contribuente, a rilasciare apposita attestazione.

L'area fabbricabile non è classificata in catasto come tale e quindi non esiste la base del calcolo, il valore imponibile è dato, dal **valore venale** in comune commercio al 1° 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.

Il valore venale deve essere dichiarato dal contribuente.

Applicando alla base imponibile l'aliquota opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua.

L'imposta da pagare è invece quella che si ottiene tenendo conto:

- della percentuale di possesso (quota);
- dei mesi di possesso.

Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo dell'acconto 2012?

Il pagamento dell'acconto IMU 2012 deve essere effettuato obbligatoriamente applicando le aliquote di base stabilite dal Decreto Monti:

- 0,4 per cento per l'abitazione principale e relative pertinenze;
- 0,76 per cento per tutti gli altri immobili (seconde case, uffici, negozi, laboratori, capannoni, terreni agricoli ed aree fabbricabili);
- 0,2 per cento per i fabbricati rurali strumentali.

Per l'abitazione principale si applica una detrazione pari a euro 200,00, maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, fino ad un massimo di 8 figli.

Attenzione: per l'acconto non si devono utilizzare le aliquote deliberate dal Comune.

Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo del saldo 2012?

Le aliquote da applicare per il 2012 sono quelle approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29 maggio 2012.

Alla base imponibile si applicano le aliquote stabilite dal Comune per l'anno 2012, dall'importo calcolato va detratto quanto già versato in acconto.

Attenzione: E' importante verificare la quota da versare al Comune e quella da versare allo Stato, i due importi vanno tenuti distinti e non si possono fare compensazioni.

Quando si deve pagare?

Il pagamento è diviso in due rate:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il 18 giugno 2012 pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata con riferimento alle aliquote di base stabilite dal Decreto Monti;
- la seconda a saldo entro il 17 dicembre 2012 va a conguaglio dell'imposta dovuta calcolata in base alle aliquote stabilite dal Comune per l'anno 2012.

Per l'abitazione principale e relative pertinenze il contribuente può scegliere di pagare in tre rate:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il **18 giugno 2012** pari ad un terzo dell'imposta dovuta, calcolata applicando l'aliquota di base (0,4 per cento) e le detrazioni stabilite dal Decreto Monti;
- la seconda entro il **17 settembre 2012** pari ad un terzo dell'imposta dovuta calcolata come al precedente punto;
- la terza entro il **17 dicembre 2012** a conguaglio dell'imposta dovuta calcolata in base all'aliquota stabilita dal Comune per l'anno 2012.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale il pagamento è diviso in due rate, nel seguente modo:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il **18 giugno 2012** pari al 30% dell'imposta dovuta, calcolata con riferimento all'aliquota di base (0,2 per cento) stabilita dal Decreto Monti;
- la seconda a saldo entro il **17 dicembre 2012** va a conguaglio dell'imposta dovuta calcolata in base all' aliquota stabilita dal Comune per l'anno 2012.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale da iscrivere al catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012, l'acconto non è dovuto e si paga in un'unica soluzione entro il 17 dicembre 2012.

Nota Bene: In ogni caso per l'anno 2012 non è possibile pagare in un'unica soluzione entro il termine di scadenza della prima rata.

Come/Dove si paga?

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato mediante modello F24, reperibile presso gli sportelli bancari e gli uffici postali.

Per pagare l'IMU c'è un nuovo modello F24 contenente una sezione denominata "Sezione Imu e altri tributi locali ". Per l'anno 2012 si può ancora utilizzare il vecchio modello F24 con la sezione denominata " Ici e altri tributi locali", ovviamente utilizzando i nuovi codici tributo istituiti per l'Imu.

La quota di imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente (nel medesimo momento e con il medesimo F24) alla quota di imposta dovuta al Comune.

L'imposta dovuta per abitazione principale con le relative pertinenze e per i fabbricati rurali ad uso strumentale si versa interamente al Comune (non c'è la quota a favore dello Stato).

L'imposta dovuta per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per aree fabbricabili va calcolata con l'aliquota stabilita dal Comune e va suddivisa tra Stato e Comune utilizzando gli appositi codici. La quota che va allo Stato va sempre calcolata applicando l'aliquota pari allo 0,38%.

Ai fini della compilazione del modello F24, alla sezione "Imu e altri tributi locali" occorre indicare:

CODICE ENTE: L020 campo obbligatorio e da compilare con attenzione in quanto identifica il comune di ubicazione degli immobili (SUZZARA) al quale deve essere versata l'imposta.

CODICI TRIBUTO	
Codice Comune	Codice Stato
3912 abitazione principale e pertinenze	
3913 fabbricati rurali ad uso strumentale	
3914 terreni	3915 terreni
3916 aree fabbricabili	3917 aree fabbricabili
3918 altri fabbricati	3919 altri fabbricati

Per i versamenti relativi all'abitazione principale, deve essere compilato anche il campo " Rateazione/Mese rif." nel seguente modo:

VERSAMENTO IN DUE RATE		VERSAMENTO IN TRE RATE	
Acconto entro il 18 giugno	0101	Acconto entro il 18 giugno	0102
Saldo entro il 17 dicembre	0101	Acconto entro il 17 settembre	0202
		Saldo entro il 17 dicembre	0101

Il modello F24 va presentato in Banca oppure all'Ufficio Postale, non sono dovute commissioni.

E' possibile compensare il debito IMU con eventuali crediti tributari o contributivi.

N.B. I soggetti titolari di partita IVA sono obbligati a eseguire i versamenti esclusivamente in modalità telematica.

Come si denunciano le variazioni? I modelli e i termini.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto in data 10 ottobre 2012, ha approvato il modello di dichiarazione IMU con le relative istruzioni dove vengono illustrati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 la dichiarazione dovrà essere presentata entro il **30 novembre 2012**.

Restano ferme le dichiarazioni presentate negli anni precedenti ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in quanto compatibili.

Il modello di Dichiarazione Ministeriale I.MU, con le relative istruzioni, è posto in distribuzione presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e presso l'Ufficio Tributi del Comune.

Informazioni utili

Sul sito istituzionale del Comune www.comune.suzzara.mn.it, attraverso una semplice applicazione, denominata CALCOLO IMU è possibile effettuare il calcolo guidato dell'IMU ed ottenere la stampa del modello F24 già compilato con i codici e gli importi da versare.

La stessa applicazione consente anche la predisposizione e la stampa del modello di dichiarazione IMU.

Tutta la documentazione (regolamento, delibera aliquote, ecc...) è pubblicata sul sito del comune www.comune.suzzara.mn.it .

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi il martedì e il sabato dalle ore 09.00 alle ore 12.30 (tel. 0376/513213-513267)