



COMUNE DI TRECENTA (Ro)



I.M.U.
Imposta Municipale Propria

Nota Informativa

Il Decreto Monti ha introdotto in via sperimentale, a partire dal 2012, l'Imposta municipale propria in sostituzione dell'Ici. Il Consiglio Comunale con apposite deliberazioni, che verranno rese pubbliche nelle forme di legge, provvederà all'adozione del Regolamento ed alla determinazione delle aliquote e delle detrazioni IMU. In attesa di tali atti, si ritiene utile fornire delle indicazioni preliminari sulla nuova imposta

Novità e differenze rispetto all'Ici

- **NUOVI IMMOBILI TASSATI** L'imposta si applica a tutti gli immobili iscritti in catasto, **anche all'abitazione principale, alle pertinenze, ai fabbricati rurali adibiti ad abitazione e a quelli strumentali all'attività agricola.**
- **ABITAZIONE PRINCIPALE** Per **abitazione principale** (Prima Casa) si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come **distinta** unità immobiliare nella quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente.**
- **PERTINENZE** Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle accatastate nelle categorie C/6, C/2 e C/7 (garage, cantine, soffitte...) **nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale.**
- **BASE IMPONIBILE** Rispetto all'Ici, per il momento, **non sono state variate le rendite catastali, ma variano soltanto i moltiplicatori** nell'esecuzione del calcolo per la determinazione della base imponibile.
- **QUOTA STATALE** La metà del gettito Imu (calcolata con l'aliquota del 7,6 per mille), **derivante da tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale, pertinenze e fabbricati rurali strumentali, sarà versata allo Stato**, senza applicazione di riduzioni o detrazioni.
- **CONCESSIONE IN USO GRATUITO DELL'ABITAZIONE A FAMILIARI** Gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari non sono più considerati assimilabili all'abitazione, pertanto saranno considerati **altro fabbricato (secondo case)**, e non godono dell'aliquota agevolata e delle relative detrazioni.
- **VERSAMENTI** I versamenti devono essere effettuati solo mediante l'uso del Modello F24. **TALE MODELLO E':**
- scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate al link <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F24/Modello+e+istruzioni+F24/>
- reperibile in banca o in posta.

Per la rata in acconto non vengono più utilizzati i bollettini di c/c postale (è prevista la reintroduzione per la rata a saldo).

Riferimenti legislativi

- Art 13 del D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito con modificazioni, della legge 22/12/2011 n. 214;
- Artt 9 e 14, commi 1 e 6, del D.L. n. 23 del 14.03.2011;
- Art 4 del D.L. n. 16 del 02.03.2012, convertito, con modificazioni, della legge 26/04/2012 n. 44;
- Circolare n. 3 /DF del 18.05.2012;

Quali imposte sostituisce

L'imposta municipale propria sostituisce, dalla dichiarazione dei redditi 2013 (relativa all'anno d'imposta 2012) le seguenti imposte :

- **Irpef** dovuto sui redditi fondiari- dominicale e non agrario (**per gli immobili non locati**) e le relative :
 - **Addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati)**
 - **Addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati)**
- **Ici**

Per gli immobili locati si continua a versare l'Irpef (o la sostitutiva se si è optato per la cedolare)

Chi paga

- ❖ I proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa;
- ❖ I titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili;
- ❖ I conduttori di immobili in locazione finanziaria (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- ❖ i concessionari di immobili demaniali;

Poiché il Codice Civile riserva al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa a residenza familiare, se era di proprietà del defunto o di proprietà comune, il **coniuge superstite** può essere l'unico soggetto passivo dell'imposta, indipendentemente dalla quota di possesso spettante all'apertura della successione.

Per quali immobili si paga

L'imposta municipale propria deve essere versata nel momento in cui si possiedono :

- Fabbricati
- Terreni
- Aree fabbricabili

Il **FABBRICATO** è l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerando parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

Il Fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

L'AREA FABBRICABILE è l'area utilizzata a scopo edificatorio, in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

- **L e aree edificabili possedute da agricoltori** sono considerate non edificabili e scontano l'imposta come terreni agricoli in presenza di entrambi i seguenti requisiti:
 1. Condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola (D.Lgs n. 99/2004 art 1) che esplicano la loro attività a titolo principale ; è imprenditore agricolo (IAP) colui il quale, in possesso di competenze e conoscenze professionali, ai sensi dell'art 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 , del Consiglio, dedichi alle attività agricole, di cui all'art 2135 C.C. , direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.
 2. Sull'area deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed allevamento di animali.

L'agevolazione può essere fruita anche da parte degli altri comproprietari (anche se non agricoltori)

Il Comune, su richiesta del contribuente, fornisce su richiesta l'attestazione se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.

IL **TERRENO AGRICOLO** è il terreno adibito all'esercizio di una delle seguenti attività:

- ✓ coltivazione del fondo
- ✓ silvicoltura
- ✓ allevamento di animali e attività connesse

Qual è la base imponibile

- La base imponibile è determinata ai sensi dell'art 5 , commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs n. 504/92 e dei commi 4 e 5 del D.L. n.201/2011.
- Per i **fabbricati** si farà riferimento alla rendita catastale aumentata del 5%, eccezion fatta per quelli di categoria D privi di rendita sin dall'origine e distintamente contabilizzati, per i quali occorre far riferimento al valore contabile (costo di acquisto, costruzione, spese successive ecc, moltiplicato per determinati coefficienti)
- Per i **terreni agricoli** si farà riferimento al reddito dominicale aumentato del 25%.
- Sulle rendite (fabbricati) e i redditi dominicali(terreni) rivalutate verranno applicati dei moltiplicatori (incrementati rispetto al 2011) che determinerà la base imponibile

I **MOLTIPLICATORI** per il calcolo della base imponibili sono :

<i>Categoria catastale</i>	<i>Base imponibile</i>
A (diverso da A/10) C/2-C/6-C7 (Abitazioni e garage)	Rendita per 5% e per 160
B (immobili uso pubblico)	Rendita per 5% e per 140
C/3, C/4, C/5 (laboratori ecc)	Rendita per 5% e per 140
A/10 e D/5(uffici e banche)	Rendita per 5% e per 80
D (escluso D/5) (capannoni industriali)	Rendita per 5% e per 60 (65

	dal 2013)
C/1 (negozi)	Rendita per 5% e per 55
Terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza (anche quelli a riposo- set aside)	Reddito dominicale per 25% e per 110
Terreni agricoli diversi dai precedenti	Reddito dominicale per 25% e per 135
<p>I Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni :</p> <p>a) Del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;</p> <p>b) Del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 15.500 e fino a euro 25.500;</p> <p>c) Del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 25.500 e fino a euro 32.000;</p> <p>Non essendo specificata l'esclusione fanno parte dell'Imu anche i terreni incolti e gli orticelli</p> <p>L'agevolazione viene applicata proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni e deve essere rapportata al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni richieste e alla quota di possesso. Nell'ipotesi in cui non siano tutti conduttori del fondo l'agevolazione viene ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti passivi che coltivano il terreno, laddove il comproprietario che coltiva il fondo fosse uno soltanto di essi a lui spetterebbe per intero l'agevolazione in questione. Non si applica ai terreni dati in affitto, eccezion fatta per il caso di coltivatori diretti o lap che abbiano costituito una società di persone cui hanno concesso in affitto o comodato il terreno, che tali soggetti continuano a coltivare in qualità di soci.</p>	

Per l'applicazione delle varie agevolazioni previste è stato definito coltivatore diretto o lap come segue:

- la condizione quantitativa **per essere qualificato imprenditore agricolo professionale** è quella di dedicare alle attività agricole almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e almeno il 50% del reddito globale di lavoro ;
 - tali condizioni valgono anche se rispettate **il qualità di socio di società di persone o cooperative, ovvero in qualità di amministratore di società di capitali;**
 - la qualifica di lap può essere riconosciuta anche **alle società qualora lo Statuto prevede come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art 2135 c.c.** e qualora almeno **un socio sia lap per le società di persone** e almeno un **amministratore per le società di capitali**, ovvero un **socio-amministratore per le cooperative**, sia lap; tali **soggetti devono essere inoltre iscritti nelle gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura.**
- **Le aree edificabili** sono tassate al valore venale in comune commercio, così come le aree di demolizione o ristrutturazione dei fabbricati, 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 di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune può determinare annualmente i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- **Immobili classificabili nella categoria D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.** La base imponibile è calcolata prendendo a riferimento i costi, al lordo delle quote di ammortamento, risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno d'imposizione e applicandovi, per ciascun anno di formazione di tali costi, i coefficienti stabiliti annualmente con apposito decreto ministeriale. Il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello della richiesta di attribuzione della rendita mediante esperimento della procedura di cui al D.M. n. 701/94- Doc-fa.

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto come Unica unità immobiliare, nel quale il possessore **DIMORA** abitualmente e **RISIEDE** anagraficamente.

Per effetto di tale disposizione nel caso di due abitazioni censite diversamente, ma utilizzate congiuntamente si potrà beneficiare dell'agevolazione **solo per Una unità**, mentre l'altra sarà soggetta a tassazione ordinaria. Il contribuente dovrà stabilire quale delle due intende dichiarare come abitazione.

Per poter beneficiare della agevolazione il possessore non dovrà solo dimorare ma anche risiedere nell'immobile.

Si precisa che le pertinenze si intendono solo quelle classificate nelle categorie **C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una per ciascun tipo, anche se iscritte al catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**. Per pertinenza si intende qualunque bene a servizio od ornamento del bene principale, cioè asservite all'abitazione principale (art 817 e 818 del C.C.). Rientrando nel limite massimo di tre pertinenze anche quella iscritta in catasto unitamente all'abitazione, se, ad esempio, la cantina (c/02) è accatastata congiuntamente all'abitazione il contribuente può applicare l'agevolazione solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa dalla C/02.

In caso di **nuclei familiari (riferito ai coniugi) che abbiano stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale** le agevolazioni per abitazione principale si applicano ad un solo immobile dove ha la dimora abituale tutto il nucleo familiare.

E' stata ABROGATA la possibilità di prevedere l'agevolazione agli immobili in concessione in uso gratuito ai familiari

Le detrazioni sull'abitazione principale

- Viene stabilita **una detrazione per l'abitazione principale di € 200,00** che potrà ridurre l'imposta azzerandola, riducendola o consegnare un credito da utilizzarsi come riduzione sulle pertinenze.

- La detrazione va divisa in parti uguali tra i contitolari che abitano l'immobile, indipendentemente dalla quota di proprietà.
- **Per il 2012 e 2013 è stata prevista un'ulteriore detrazione di €50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale.** Pertanto non è possibile tale detrazione per i figli che, pur residenti anagraficamente nell'immobile, dimorino per lavoro o studio in altro immobile. **Il limite massimo della detrazione è di €400,00.** Per cui la detrazione complessiva potrebbe arrivare a €600,00.

Caratteristiche della detrazione € 50,00 per ogni figlio <26 anni

- Importo applicato proporzionalmente al periodo in cui persiste il requisito (entro o oltre il 15 del mese) fino al giorno del compimento del 26 anno di età;
- Non occorre che il figlio sia fiscalmente a carico;
- Spetta ai genitori proprietari e residenti suddivisa in parti uguali o per intero se il figlio è soltanto di un genitore.

Assimilazioni all'abitazione principale previste dalla legge

L'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale e le pertinenze viene inoltre applicata nei seguenti casi:

- **IL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO**, assegnatario della casa coniugale, (anche se non proprietario) determina l'imposta con l'aliquota agevolata e la detrazione versando il 100% dell'imposta, anche se non è proprietario;
- Viene prevista l'applicazione della detrazione (non è agevolata l'aliquota e nemmeno può essere applicata la maggiorazione prevista per i figli) alle unità immobiliari appartenenti alle **COOPERATIVE EDILIZIA PROPRIETÀ INDIVISA**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli **ALLOGGI REGOLARMENTE ASSEGNATE DAGLI IACP**.

Assimilazioni all'abitazione principale e agevolazioni da determinarsi con Regolamento

Con Regolamento Comunale, da approvarsi entro il 30.09.2012, **POTRANNO** essere disciplinate le seguenti assimilazioni e agevolazioni che avranno lo stesso trattamento previsto per l'abitazione principale, vale a dire aliquota ridotta, detrazione e maggiorazione per i figli (che risiedano e dimorino nell'immobile oggetto di agevolazione).

1. **Assimilazione all'abitazione principale e le pertinenze nei seguenti casi:**
 - ❖ **UNITÀ IMMOBILIARE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI** che acquisiscono residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
 - ❖ l'immobile posseduto in Italia e non locato da cittadini residenti all'estero.
2. **Agevolazioni**
 - ❖ riduzione del 50% della base imponibile per i **FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI** e di fatto non utilizzati con caratteristiche di fatiscenza non superabile con interventi di manutenzione.

- ❖ riduzione del 50% della base imponibile per gli **IMMOBILI STORICO-ARTISTICI** di cui all'art 10 del D.Lgs n. n.42/2004, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art 10 della legge n. 137/2002.

Quali sono le aliquote

Il Comune ad oggi non ha ancora deliberato le aliquote per l'anno 2012, essendo stato prorogato il termine al 30 settembre 2012. Il legislatore ha comunque stabilito che il **versamento in acconto** dovrà essere effettuato sulla base delle aliquote base stabilire dal Decreto Monti, ovvero

- **Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze e fabbricati rurali ad uso abitativo ;**
- **Aliquota base dello 0,76 % (7,6 per mille),** per altri fabbricati, terreni ed aree fabbricabili, immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art 43 del T.U. di cui al DPR n.917/86, immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società ed immobili locati;
- **Aliquota del 0,2% (2 per mille) per fabbricati rurali strumentali :**

Sarà, poi, a dicembre, con il saldo che si provvederà al conguaglio dell'imposta sulla base delle aliquote stabilite dal Comune e delle eventuali variazioni dello Stato, essendosi riservata fino al 10 dicembre la possibilità di variazione delle aliquote di propria competenza.

Esenzioni

Sono esenti dall' Imu gli immobili indicati all'art 9, comma 8 del D.Lgs n. 23/2011, cioè:

1. Gli immobili posseduti dallo Stato ;
2. Gli immobili posseduti, **nel proprio territorio**, dalle Province , Regioni , Comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti , enti del servizio sanitario nazionale, destinati **esclusivamente a compiti istituzionali .**
3. Fabbricati di categoria E /1 e E/9;
4. Fabbricati con destinazione ad uso culturale (musei, biblioteche, archivi, cineteche ecc) di cui all'art 5-bis , DPR n.601/73;
5. Edifici destinati esclusivamente all'esercizio del culto e loro pertinenze, purchè compatibile con le disposizioni degli art 8 e 19 della Costituzione;
6. Fabbricati della Santa Sede, indicati negli art 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense;
7. Fabbricati appartenenti 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;
8. Terreni agricoli collinari o montani, delimitate ai sensi dell'art 15, della legge n.984/77. Un decreto potrà limitare la portata riducendo il numero dei Comuni beneficiari in base all'altitudine;

9. 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, di religione e di culto dirette all'esercizio del culto o alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana. In base alle recenti modifiche dell'art 91-bis del D.L. n. 1/2012 l'esenzione opera esclusivamente nel caso in cui le attività siano svolte " *con modalità non commerciali*". Qualora l'immobile abbia **un'utilizzazione mista** l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività non commerciale. **In tale caso gli immobili richiedono una revisione della qualificazione e quindi la rendita deve essere dichiarata in catasto** in base alle disposizioni degli art. 2 commi 41, 42 e 44 de D.L. 262/2006. **Tali rendite dichiarate o attribuite producono effetto fiscale dal 01.01.2013. Nel caso in cui non sia possibile** procedere ai sensi di quanto citato precedentemente, a partire dal 1/1/2013 l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da **apposita dichiarazione**. Si rinvia ad un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. **In tale contesto rientrano gli immobili della Chiesa, le associazioni no profit, i partiti, i sindacati, le fondazioni, le associazioni sportive, i circoli privati.**

Nel caso in cui il Comune, con regolamento, disponga la riduzione o l'esenzione per l'Imu nei confronti delle ONLUS, ai sensi del D.Lgs n. 460/97 art 21, detta agevolazione non opera sulla quota riservata allo Stato.

Gli immobili "collabenti" di categoria **F2** si considerano esclusi dall'Imu.

Fabbricati rurali

E' stato abrogato il comma 1-bis dell'art 23 del D.L. n. 207/2008, convertito con la legge n. 14/2009 che aveva introdotto l'esenzione per i fabbricati rurali.

I fabbricati rurali saranno pertanto soggetti all'Imu. Sono esenti quelli montani o parzialmente montani.

❖ Fabbricati rurali non ancora inseriti al catasto terreni e da accatastare al catasto urbano

ENTRO IL 30.11.2012 dovranno essere accatastati tutti i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni .

Non vanno accatastati i seguenti immobili :

- a) Manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq.
- b) Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
- c) Vasche per acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione di terreni
- d) Manufatti isolati privi di copertura
- e) Tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 mt., purchè di volumetria inferiore a 150 mc.

Anche gli impianti fotovoltaici dovranno essere accatastati; la categoria attribuita D1 o D10, le caratteristiche tecniche dell'impianto nonché l'asservimento ai fondi ne determinerà l'assoggettamento all'Imu come immobili strumentali o produttivi .

❖ **Fabbricati rurali accatastati**

ENTRO IL 30.06.2012 dovranno essere presentate le domande per il riconoscimento del requisito di ruralità per i fabbricati già accatastati al catasto urbano .

I commi 2-bis, 2-ter e 2-quater del D.L. n.70/2011 prevedevano per gli immobili rurali ad uso abitativo, l'attribuzione della categoria A/6 e, per gli immobili rurali ad uso strumentale, la categoria D/10 , a seguito della presentazione di apposita domanda di variazione all'Agenzia del Territorio entro il 30 settembre 2011. **Tale domanda permette di considerare la ruralità a partire dal 01.01.2006 , in mancanza gli immobili non potranno essere considerati rurali e saranno soggetti all'imposta comunale sugli immobili- I.c.i.**

Il D.L. 201/2011 (decreto Monti) ha fatto salvi gli effetti delle domande di variazione già presentate ai fini del riconoscimento della ruralità, anche dopo la scadenza del termine del 30 settembre 2012, **purchè entro e non oltre il 30 giugno 2012** stabilendo che le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del predetto requisito siano definite con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, fermo restando il classamento originario .Pertanto si utilizzano gli stessi moduli (scaricabili dal sito dell'Agenzia del Territorio) o compilabili in via telematica. Le richieste non producono variazione della categoria catastale per la destinazione abitativa fermi restando gli effetti per il riconoscimento della ruralità. Le modalità per l'inserimento in atti catastali dell'esito di dette istanze saranno definite con apposito DPCM **ma si tratterà probabilmente di una "annotazione" sulla visura che potrà essere eliminata alla cessazione dei requisiti di ruralità senza inficiare la qualità e la classe corretta.** L'Agenzia del Territorio dovrà convalidare le pratiche di richiesta di ruralità entro il 30 giugno 2013, in mancanza si applicherà il silenzio assenso. In caso di diniego dovranno essere versate le imposte dovute.

La base imponibile per gli immobili rurali dovrà essere calcolata applicando alla rendita catastale i moltiplicatori riferiti alla categoria catastale di appartenenza in quanto non esistono indicazioni di legge diverse da tale interpretazione (es per cat A/2 e C/2 o C/6 coeff. 160, per cat D/10 coeff 60).

Dichiarazioni Imu

La dichiarazione di possesso o di variazioni rilevanti ai fini dell'Imu va presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni ai fini della determinazione dell'imposta e ha effetto, salvo variazioni per gli anni successivi. Per gli immobili **posseduti da gennaio 2012 è prevista la scadenza di presentazione del 30 settembre 2012** . Ovviamente, occorre garantire al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione (se l'obbligo dichiarativo sorge il 31 agosto il termine non è il 30 settembre ma bensì il 29 novembre 2012) . Per i fabbricati rurali non censiti al catasto la dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorno dalla data del 30 novembre 2012. Si fanno salvi i principi sui cui si basava la dichiarazione Ici ; il comma 53 dell'art 37 del D.L n. 223/2006 "*Esclusione dall'obbligo di presentazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini Ici dipendano da atti per i quali non si applicano le procedure telematiche previste dall'rt 3-bis del D.Lgs n. 463/97 (modello unico informatico MUI).* **Restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta"**. Vanno dichiarati inoltre i casi di esenzione previste per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali - **SARA' UN DECRETO A STABILIRE QUESTE CASISTICHE E IL MODELLO DI DICHIARAZIONE**

Come si paga

I contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento dell'imposta per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 18 giugno 2012 e la seconda il 17 dicembre 2012. Resta nella facoltà del

contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 18 giugno 2012 (per il 2012 non è possibile effettuarlo come conseguenza delle possibili variazioni future di aliquote da parte del Comune e dello Stato)

Il versamento può avvenire con il modello F24 (obbligatoriamente per la rata in acconto) e, a decorrere dal 1 dicembre 2012 tramite apposito bollettino postale, arrotondando gli importi all'euro, per ogni singolo tributo (ciascun rigo del modello), per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. I cittadini italiani residenti all'estero potranno versare con vaglia internazionale ordinario, vaglia postale internazionale di versamento in c/c e bonifico bancario.

- Il modello F24 elettronico e le istruzioni possono essere scaricate dal sito dell'Agenzia delle Entrate al link <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F24/Modello+e+istruzioni+F24/> ,
- il modello F24 cartaceo è reperibile presso le Banche, Poste Italiane o presso agenti della riscossione

Per la rata in acconto non vengono più utilizzati i bollettini di c/c postale (è prevista la reintroduzione per la rata a saldo).

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche, secondo quanto previsto dall'art 37, comma 49 del D.L. 223/2006

Codici per il versamento

CODICE COMUNE TRECENTA PER IL VERSAMENTO IMU: L359

CODICI IMU PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA CON F24

Descrizione	Codice tributo	
	Comune	Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	-----
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-----
IMU per terreni	3914	3915
IMU per aree edificabili	3916	3917
IMU per altri fabbricati	3918	3919

Per il versamento relativo alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati si applica in sede di acconto l'aliquota base e le detrazioni previste dall'art 13 del D.L. n. 201/2011 ed il codice tributo "3918".

Come si compila il modello F24

- I codici tributo vanno inseriti nella sezione Imu e altri tributi locali alla voce "codice tributo" e nello stesso rigo alla voce " importi a debito versati" vanno inserite le corrispondenti somme da versare;
- Alla voce " codice comune " va indicato il Codice del Comune di Trecenta **L359**

- Nello spazio "Ravv" barrare la casella solo per versamenti in ravvedimento (es tardivi). Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta, in ragione della quota spettante al comune e allo Stato.
- Nello spazio "Acc" barrare la casella se il pagamento di riferisce all'acconto
- Nello spazio "saldo" barrare la casella se il pagamento di riferisce al saldo . Se il pagamento è effettuato in unica soluzione, per acconto e saldo ,barrare entrambe le caselle.
- Nello spazio "numero immobili" indicare il numero degli immobili (come risultanti al catasto).
- Nello spazio "Anno di riferimento" indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (es 2012).
- spazio "rateazione/mesi rif" deve essere compilato solo nel caso di versamento per l'abitazione principale e le pertinenze nella forma NNRR, dove NN è il numero della rata che si sta pagando e RR è il numero di rate che si pensa di adottare. Es. 0102 pagando l'acconto con scelta in 2 rate o 0103 pagando l'acconto con scelta in 3 rate.

Il comune non ha ancora stabilito il limite minimo di versamento e dovrà essere stabilito con regolamento. Si ritiene pertanto, in attesa di definizione che, se l'importo per la rata in acconto è inferiore ad €. 6,00 (50% di €. 12,00 - art 25 legge n. 289/2002) il contribuente potrà versare tutta l'imposta in sede di ricalcolo con la rata di dicembre.

L'acconto di giugno dovrà essere obbligatoriamente calcolato applicando le aliquote di base

- **Per l'abitazione e le pertinenze** **4 per mille**

detrazione annuale da suddividere tra i contitolari residenti €. 200,00

detrazione annuale di €. 50,00 per ogni figlio < 26 anni da suddividere tra i genitori

- **Per aree edificabili, Terreni e altri fabbricati** **7,6 per mille**
- **Per fabbricati strumentali** **2 per mille**

Particolari modalità di versamento per i fabbricati rurali ad uso strumentale

- ❖ **Per i fabbricati rurali iscritti** nel catasto urbano e che hanno/devono presentato/presentare domanda per il riconoscimento della ruralità **la prima rata è versata entro il 18 giugno nella misura del 30%** dell'imposta calcolata con aliquota base 0,2% e la seconda è versata entro il 17 dicembre a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima.
- ❖ **Per i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni** e da accatastare all'urbano entro il 30/11/2012 il versamento potrà essere effettuare il **unica soluzione entro il 17 dicembre 2012**

Particolari modalità di versamento per l'abitazione principale e le pertinenze

Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze può essere versata in 3 rate :

- ❖ **La prima e la seconda pari a 1/3 ciascuna** dell'imposta dovuta calcolata ad aliquota base 0,4% entro **il 18 giugno e il 17 settembre**; la terza è versata entro il 17 dicembre a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima.

Quando si versa

Il versamento dell'Imu potrà essere effettuato entro :

1) Il 18 giugno in unica soluzione con aliquote base , salvo conguaglio a dicembre con aliquote comunali (per il 2012 non è possibile effettuarlo come conseguenza delle possibili variazioni future di aliquote da parte del Comune e dello Stato)

2) - Il 18 giugno acconto (50% dell'importo annuo dovuto applicando le aliquote base). **Nel caso i mesi del primo semestre 2012 siano inferiori a 6 non si calcola l'Imu sui mesi effettivi (come avveniva per l'Ici) ma sul totale diviso 2** (i mesi effettivi sono consentiti in caso di vendita nel primo semestre)

- Il 17 dicembre saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto)

Oppure , a scelta del contribuente

3) - Il 18 giugno prima rata (33,33% dell'importo dovuto per abitazione e pertinenze + 50% importo dovuto per il resto calcolato con aliquote base)

- il 17 settembre seconda rata (33,33% dell'importo dovuto soltanto per abitazione e pertinenze calcolato con aliquote base)

- il 17 dicembre saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto)

Per i cittadini italiani residenti all'estero, non è più prevista la possibilità di versare in unica soluzione entro la scadenza di dicembre, ma si applicano le normali scadenze di giugno e dicembre.

Per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati agli IACP il versamento in tre rate non può essere effettuato.

Compensazioni

Il contribuente può scegliere di utilizzare l'eventuale credito che risulta dal modello 730/2012 per pagare l'IMU dovuta per l'anno 2012 mediante compensazione nel modello F-24. Il modello dovrà essere presentato alla banca o alla posta anche se, per effetto della compensazione eseguita, il saldo finale è uguale a zero.

Esempi di calcolo

ABITAZIONE PRINCIPALE e pertinenza

PROPRIETARIO UNICO CON 2 FIGLI DI ETÀ INFERIORE A 26 ANNI

- Rendita catastale dell'abitazione €. 750,00 Rendita pertinenza Cat C/06 €. 60
- rendita abitazione principale €. 750,00 x 1,05= 787,50 € 787,5x160=126.000 (base imponibile)
- € . 126.000x0,4% = €. 504 (Imu annua lorda) € . 504-200 (detrazione) = €. 304
- € . 304-100(maggiorazione per figli 50x2)= 204,00

- rendita pertinenza €. $60 \times 1,05 = 63$ €. $63 \times 160 = €. 10.080$ (base imponibile)
 €. $10.080 \times 0,4\% = €. 40,32$ (Imu annua)

VERSAMENTO in 2 opzioni :

- 1) €. 122,00 entro il 18 giugno 2012 con codice tributo 3912 ed il resto entro il **17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto) detrazione da indicare €.** 150,00
- 2) €. 81,00 entro il 18 giugno 2012 ed €. 81,00 entro il 17 settembre 2012 con codice tributo 3912 ed il resto entro il **17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto)**. Detrazione da indicare **€.**100,00

ABITAZIONE TENUTA A DISPOSIZIONE

- Rendita catastale dell'abitazione €. 750,00 Rendita GARAGE Cat C/06 €. 60
- rendita abitazione €. $750,00 \times 1,05 = 787,50$ € $787,5 \times 160 = 126.000$ (base imponibile)
 €. $126.000 \times 0,76\% = €.$ 957,60 (Imu annua lorda)
 - rendita GARAGE €. $60 \times 1,05 = 63$ €. $63 \times 160 = €.$ 10.080 (base imponibile)
 €. $10.080 \times 0,76\% = €.$ 76,61 (Imu annua)

VERSAMENTO €. 518,00 entro il 18 giugno ed il resto entro il **17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto)** con i seguenti codici

- codice tributo 3918 quota Comune €. 259,00
- codice tributo 3919 quota Stato €. 259,00

TERRENO AGRICOLO

Reddito dominicale €. 181,77 posseduto al 100% da proprietario **non coltivatore diretto**

Reddito dominicale terreno €. $181,77 \times 1,25 = €.$ 227,21 €. $227,21 \times 135 = €.$ 30.673,69 (Base imp)

€. $30.673,69 \times 0,76\% = €.$ 233,12

VERSAMENTO €. 116,00 entro il 18 giugno ed il resto entro il **17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto)** con i seguenti codici

- codice tributo 3914 quota Comune €. 58,00
- codice tributo 3915 quota Stato €. 58,00

Reddito dominicale €. 102,21 posseduto al 100% da proprietario **coltivatore diretto**

Reddito dominicale terreno €. $102,21 \times 1,25 = €.$ 127,76 €. $127,76 \times 110 = 14.053,87$ (base imp lorda)

€. $14.053,87 - 6000$ (Quota riduzione esente) = 8.053,87 quota imponibile (da €. 6.000 ad €. 15.500)

€. $8.053,87 \times 0,76\% = 61,20$ imposta cui applicare la riduzione del 70%

€. $61,20 - 70\% = €.$ 18,36

VERSAMENTO €. 10,00 entro il 18 giugno ed il resto entro il 17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto) con i seguenti codici

- codice tributo 3914 quota Comune €. 5,00
- codice tributo 3915 quota Stato €. 5,00

AREA EDIFICABILE

Area edificabile posseduta al 100% di valore venale (valore commerciale) €. 34.676,00 (base imponibile)

€. 34676,00x0,76% = 263,53

Nel caso non si conoscesse il valore commerciale il calcolo della base imponibile può essere fatto applicando le tariffe al mq. deliberate dal Comune la cui tabella è inserita sul sito. Per esempio un'area edificabile di mq. 2000 di zona B2 Lotto libero residenziale estensiva a €. 17,04 al mq ha una base imponibile di €. 34.080,00.

VERSAMENTO €. 132,00 entro il 18 giugno ed il resto entro il 17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto) con i seguenti codici

- codice tributo 3916 quota Comune €. 66,00
- codice tributo 3917 quota Stato €. 66,00

NEGOZIO

Rendita catastale di un negozio di cat. C/01 €. 2.547,94 posseduto al 100%

Rendita cat. €. 2.547,94x5% = 2.675,34 €. 2.675,34x55 = €. 147.143,53 (base imponibile)

€. 147.143,53x0,76% = €. 1.118,29 imposta annua

VERSAMENTO €. 560,00 entro il 18 giugno ed il resto entro il 17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto) con i seguenti codici

- codice tributo 3918 quota Comune €. 280,00
- codice tributo 3919 quota Stato €. 280,00

FABBRICATO RURALE AD USO STRUMENTALE

Rendita catastale D10 €. 4.636

€. 4636x 5% = 4.867,80 €. 4867,80x 60= €. 292.068,00 Base imponibile

€. 292068,00 x 0,2% = €584,13 imposta annua

VERSAMENTO €. 292,00 entro il 18 giugno con codice tributo 3913 ed il resto entro il 17 dicembre a saldo (ricalcolo per l'intero anno con aliquote comunale e versamento a conguaglio rispetto all'acconto) con i seguenti codici

Sportello informazioni

Per una corretta applicazione dell'imposta i contribuenti possono:

- rivolgersi all'Ufficio tributi comunale sito al piano terra della Sede Municipale in Pzza Marconi 1 - 45027 Trecenta , oppure telefonicamente al n. 0425/716135 o all'indirizzo mail ufficiotributi@comune.trecenta.ro.it Gli orari di apertura dell'ufficio sono i seguenti : da Lunedì a Venerdì dalle 10.00 alle 12.30 e il lunedì dalle 15.00 alle 18.00.

- utilizzare il servizio Imu-Web per il calcolo e la stampa del modello F24. L'applicativo può essere utilizzato nei seguenti modi:
 - con accesso anonimo , per visualizzare i documenti disponibili, accedere al calcolo Imu, previo inserimento di tutti i dati catastali e stampare il modello F24
 - con accesso protetto, richiedendo il codice utente e la password al Comune , per visualizzare i documenti disponibili, accedere alla banca dati comunale del contribuente, controllarne i dati e modificarli ,qualora non aggiornati ,e stampare il modello F24