

## IMU: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

Il **D.L. 201/2011 all'art. 13** istituisce l'applicazione di quella che definisce Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012. L'imposta ha lo scopo di accorpare in un'unica tassa l'imposta sul reddito delle persone fisiche con le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI), da cui Unica o Propria.

### CHI DEVE PAGARE L'IMU

Il comma 2 definisce che tutti coloro che siano proprietari di immobili, comprese le abitazioni principali e le relative pertinenze, di terreni, di aree edificabili e di fabbricati rurali devono pagare l'imposta.

Gli altri soggetti che devono pagare l'imposta sono tutti coloro che hanno un diritto reale sull'immobile, hanno locazioni finanziarie in corso, nonché gli affidatari della casa coniugale in caso di divorzio.

### BASE IMPONIBILE IMMOBILI

La base imponibile, per i fabbricati iscritti in catasto, è costituita dal valore della rendita catastale risultante al catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

Categoria catastale	Coefficiente moltiplicatore
A/1-A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7-A/8-A/9-A/11	160
C/2 - C/6 - C/7	160
B/1-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-B/7-B/8	140
C/3-C/4-C/5	140
D/5	80
A/10	80
D /1-D/2-D/3-D/4-D/6-D/7-D/8-D/9-D/10	60
C/1	55

### LE ALIQUOTE

	Aliquota stabilita per legge	Misure minime e massime delle aliquote che possono essere decise dai comuni, al posto di quelle stabilite per legge
Aliquota di base	0,76%	0,46%-1,06%
Abitazione principale (*) e pertinenze (**) (compresi i fabbricati rurali abitativi)	0,4%	0,2%-0,6%
Fabbricati rurali agricoli strumentali	0,2%	0,1%-0,2%
Immobili strumentali delle imprese	0,76%	0,4%-1,06%
Immobili posseduti da soggetti passivi IRES (società di capitali ed enti)		
Immobili locati		
(*) abitazione in cui sia presente il duplice requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica		
(**) massimo un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7		

## **AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI**

La base imponibile è ridotta del 50% nel caso di fabbricati storici o di interesse artistico o edifici inagibili (purchè l'inagibilità sia effettivamente riconosciuta dal Comune).

Nel caso delle abitazioni principali, invece, si può usufruire della detrazione di 200€, rapportata ai mesi effettivi di possesso dell'unità immobiliare. I 200€ possono essere aumentati di 50€ per ogni figlio di età non superiore ai 26 anni e che risiede nella dimora principale della famiglia ed assieme ad essa. Le maggiorazioni dovute ai figli non possono superare la cifra di 400€.

## **LE SCADENZE DELL'IMU**

L'IMU può essere pagata in tre diversi modi: 1 rata, 2 rate o 3 rate. La tipologia di rateazione dipende dalla tipologia di fabbricato per la quale deve essere corrisposta l'IMU.

Per la prima casa e le sue pertinenze si potrà scegliere tra 2 rate e 3 rate.

I fabbricati rurali non ancora accatastati si riferiranno alla tipologia di rateazione unica.

Per tutti gli altri fabbricati, i terreni ed i fabbricati rurali accatastati ci si potrà riferire solamente alla tipologia a 2 rate.

Le rate saranno così suddivise:

**1 RATA:** 17 dicembre – unica soluzione, basata sulla rendita presunta di fabbricati similari con conguaglio da effettuare quando sarà stata riconosciuta la rendita effettiva.

**2 RATE:** 18 giugno – pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione  
17 dicembre – a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno

**3 RATE:** 18 giugno – pari ad 1/3 dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione  
17 settembre – pari ad 1/3 dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione  
17 dicembre - a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno

## **COME SI PAGA L'IMU**

L'IMU potrà essere pagata solo tramite modello F24. Il contribuente dovrà calcolare l'imposta dovuta per ciascuna tipologia di immobile (abitazione principale, terreni agricoli, aree fabbricabili, altri fabbricati, fabbricati strumentali) in quanto ad ogni categoria di immobile corrisponde un diverso codice di versamento.

La novità più rilevante dell'IMU è quella che l'imposta dovuta va ripartita in parte allo Stato e in parte al proprio Comune con una procedura di calcolo particolare. Si consiglia, quindi, di effettuare separatamente i calcoli per ciascuna tipologia di immobili per poter determinare in modo corretto la quota che va allo Stato e quella che va al Comune.

Molti Comuni hanno istituito sportelli di consulenza al cittadino ai fini del calcolo dell'IMU, inoltre i Comuni possono aver deliberato differenziazioni di aliquote rispetto quelle definite di base dalla legge, quindi si consiglia di approfondire la tematica direttamente in Comune o con un professionista.

Arch. Barbara SEMBIANTI

CELL. 393.90.31.116

<http://www.lab-architetturabioecologica.com/>

La complessità della materia non permette di risolvere nel presente articolo tutte le problematiche o i casi particolari, si invita pertanto il lettore a contattare comuni o professionisti che possano inquadrare al meglio i casi più particolari.