



Prot. 1421/vf

Como, 6 giugno 2012

A tutti
I PERITI INDUSTRIALI
ISCRITTI ALL'ALBO

Loro sedi

CIRCOLARE 12/2012

IMU
riepilogo della
disciplina e dei
chiarimenti
ufficiali

SPECIALE FISCALE

In collaborazione con lo studio del Dott. Eugenio Testoni, consulente del Collegio si trasmette una edizione speciale della presente circolare dedicata alla disciplina dell'IMU.

PREMESSA

L'Imposta municipale propria (IMU) è stata istituita dagli artt. 8 e 9 del DLgs. 14.3.2011 n. 23.

Nonostante la sua decorrenza fosse originariamente prevista per l'anno 2014, l'art. 13 del DL 6.12.2011 n. 201, convertito nella L. 22.12.2011 n. 214, ne ha anticipato l'introduzione a decorrere dal 2012 in "via sperimentale".

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

Presupposto dell'IMU è il possesso di qualunque immobile, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Ai fini dell'individuazione degli immobili oggetto del tributo occorre far riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 del DLgs. 504/92.

A rilevare è quindi il possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

sono assoggettati alla nuova imposta tutti i suddetti immobili, a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale;

sono compresi, quindi, anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Ai fini dell'IMU tornano ad assumere rilevanza anche l'abitazione principale e le relative pertinenze, ma si applica un regime agevolato.

FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali (sia ad uso abitativo che strumentali all'esercizio dell'attività agricola) sono direttamente soggetti all'IMU, in modo autonomo rispetto ai terreni agricoli facenti parte del fondo rustico.

FISCALE

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

il proprietario dell'immobile;

il titolare del diritto reale di godimento su una cosa altrui:

- usufrutto;
- uso;
- abitazione;
- enfiteusi;
- superficie.

Sono altresì soggetti passivi dell'IMU:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in leasing;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il coniuge assegnatario della ex casa coniugale disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure pro quota, di diritti di proprietà; l'assegnazione della casa all'ex coniuge, infatti, si intende comunque effettuata a titolo di diritto di abitazione, con la conseguenza che l'ex coniuge assegnatario è tenuto a versare l'IMU in via esclusiva.

CONTITOLARITÀ DEL DIRITTO REALE

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso dell'immobile (es. comproprietà o cossufrutto dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota.

Lo stesso principio opera quando, su quote distinte del medesimo immobile, gravano diversi diritti reali (es. usufrutto del soggetto A sul 50% dell'immobile; piena proprietà del soggetto B sull'altro 50%).

IMMOBILI PERVENUTI IN EREDITÀ

In caso di morte, gli eredi succedono al defunto nella titolarità dei diritti di quest'ultimo e, di conseguenza, nella soggettività passiva ai fini IMU.

Pertanto, essi devono provvedere al pagamento dell'imposta:

per conto del defunto, fino alla data del decesso;

per conto proprio, per il periodo successivo, sulla base delle quote a loro riconosciute in caso di successione legittima, o indicate nel testamento in caso di successione testamentaria.

IMMOBILI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE

L'individuazione della soggettività passiva, rispetto agli immobili delle cooperative edilizie, richiede una previa distinzione tra:

- ⇒ cooperative edilizie a proprietà divisa;
- ⇒ cooperative edilizie a proprietà indivisa.

COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ DIVISA

In caso di cooperative edilizie a proprietà divisa, secondo l'interpretazione prevalente, soggetto passivo dell'IMU è:

- la cooperativa, fino alla data di assegnazione dell'unità immobiliare al socio;
- il socio, a partire dalla data di assegnazione dell'unità immobiliare (anche in via provvisoria, con il verbale di consegna), in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA

In caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, invece, soggetto passivo è sempre la cooperativa, in quanto i soci non sono proprietari delle unità immobiliari loro assegnate, né vantano su di esse diritti reali di godimento.

IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (es. IACP, ATER) concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto non è soggetto passivo dell'IMU, non essendo titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile, bensì esclusivamente:

- di un diritto personale di godimento;
- ovvero di un diritto di credito nei confronti del locatore.

NI

ologie di immobili, in ragione delle loro caratteristiche oggettive, state dal pagamento dell'IMU.

o. 8 del DLgs. 23/2011 conferma anche ai fini dell'IMU gran parte delle già previste, ai fini dell'ICI, dall'art. 7 co. 1 del DLgs. 504/92.

olare, sono esenti dall'IMU:

gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoposti a tutela in base alla L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati delle organizzazioni di promozione sociale (OPCS) in base ad

are o di collina delimitate ai sensi

agli enti che non hanno per oggetto esclusivo o esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente svolgimento con modalità non commerciali, in base ad

are nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

all'IMU, inoltre:

bricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle ante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco predisposto dall'ISTAT; ai fini dell'esenzione, è stato chiarito che è sufficiente che il fabbricato rurale sia ubicato nel territorio del Comune ricompreso in tale elenco, indipendentemente dalla circostanza che il Comune sia parzialmente montano;

- i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, di valore complessivo non superiore a 6.000,00 euro;
- i fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal terremoto in Abruzzo del 6.4.2009, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei medesimi.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Come per l'ICI, anche ai fini dell'IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

Nella seguente tabella si riepilogano le modalità di determinazione della base imponibile IMU dei fabbricati iscritti in Catasto (RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento).

<<< segue....

ANZIANI E DISABILI RICOVERATI

I Comuni possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

I Comuni possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non sia locata.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI

In relazione all'IMU non è più possibile assimilare all'abitazione principale l'immobile dato in comodato (uso) gratuito a parenti, stabilendo il relativo grado di parentela (es. figli).

ALIQUOTA RIDOTTA

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta allo 0,4%.

I Comuni possono innalzare o ridurre tale aliquota fino a 0,2 punti percentuali, quindi entro:

- un minimo dello 0,2%;
- un massimo dello 0,6%.

DETRAZIONE DALL'IMPOSTA LORDA

Dall'IMU lorda dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200,00 euro.

Tale detrazione deve essere rapportata:

- al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale (cioè al periodo dell'anno in cui l'immobile è contemporaneamente destinato dal soggetto passivo a dimora abituale e residenza anagrafica unitamente al proprio nucleo familiare);
- se l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale da più soggetti passivi, alla quota per la quale tale destinazione si verifica in capo a ciascun contitolare, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento possedute da ciascuno di essi.

Pertanto, i comproprietari (contitolari) che non dimorino abitualmente e/o non risiedano anagraficamente nell'abitazione, non hanno diritto alla detrazione, né all'aliquota ridotta.

Potere dei Comuni di innalzare la detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta

Nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, i Comuni possono disporre l'innalzamento della misura della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta. Pertanto, elevando l'importo della detrazione prevista per l'abitazione principale, i Comuni possono azzerare quanto dovuto a titolo di IMU.

È previsto, inoltre, che i Comuni che deliberino di elevare l'importo della detrazione non possono stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

MAGGIORAZIONE PARAMETRATA AL NUMERO DI FIGLI CONVIVENTI

Per gli anni 2012 e 2013, la suddetta detrazione di 200,00 euro è maggiorata di un importo pari a 50,00 euro per ciascun figlio del soggetto passivo che rispetti le seguenti condizioni:

- abbia un'età non superiore ai 26 anni;
- dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

Al riguardo, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha precisato che:

- non è necessario che il figlio sia fiscalmente a carico;

<<< segue...

- la maggiorazione in esame deve essere parametrata in relazione al periodo in cui sussistono i requisiti e sulla base dei figli di ciascun soggetto passivo che utilizza l'immobile come abitazione principale;
- in caso di anziani e disabili ricoverati, nonché di cittadini italiani residenti all'estero, qualora l'immobile venga assimilato all'abitazione principale, la maggiorazione si applica solo nel caso in cui i figli di età non superiore a 26 anni dimorino abitualmente e risiedono anagraficamente in esso;
- i Comuni non possono variare la maggiorazione in esame.

È comunque stabilito che l'importo complessivo della maggiorazione, considerato al netto della detrazione di base (200,00 euro), non possa superare un ammontare massimo di 400,00 euro (corrispondenti quindi ad un massimo di 8 figli).

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre che beneficiano del regime agevolato (aliquota ridotta e detrazione), ognuna delle quali appartenente a una delle seguenti tre categorie catastali:

- C/2 (cantine, soffitte, locali di deposito);
- C/6 (autorimesse e posti auto);
- C/7 (tettoie).

Al riguardo, è stato chiarito che:

- rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in Catasto unitamente all'abitazione principale (es. cantina o soffitta), senza un'autonoma rendita catastale;
- nel caso, ad esempio, di una cantina e di una soffitta accatastate unitamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, il contribuente potrà usufruire delle agevolazioni solo per un'altra pertinenza classificata nella categoria catastale C/6 o C/7.

Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono assoggettate all'IMU con l'aliquota ordinaria e non beneficiano di alcuna detrazione.

EX CASA CONIUGALE ASSEGNATA ALL'EX CONIUGE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale e le relative pertinenze, concernenti l'aliquota ridotta, la detrazione e la maggiorazione per i figli conviventi di età non superiore a 26 anni, spettano anche in relazione all'ex casa coniugale assegnata all'ex coniuge, con riferimento all'IMU dovuta dallo stesso in quanto titolare esclusivo del diritto di abitazione.

ALLOGGI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

In relazione alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e agli alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente assegnati dagli appositi Enti (IACP, ATER, ecc.):

- si applica la detrazione prevista per le abitazioni principali;
- non si applica, invece, né l'aliquota ridotta per l'abitazione principale, né la maggiorazione della detrazione prevista per i figli conviventi, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche.

Resta ferma, però, la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota IMU "ordinaria" fino allo 0,4%, in relazione agli immobili posseduti da soggetti passivi IRES, tra i quali rientrano quelli in esame.

VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI

DELIBERAZIONI DA PARTE DEI COMUNI

Entro il 30.9.2012, i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione ai fini dell'IMU, anche sulla base del gettito derivante dai versamenti in acconto.

<<< segue...

INTERVENTO DA PARTE DELLO STATO

Entro il 10.12.2012, sulla base del gettito della prima rata dell'IMU, nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, con uno o più DPCM potranno essere modificate le aliquote, le relative variazioni e le detrazioni stabilite dalla legge, al fine di assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012.

LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta è dovuta e deve essere liquidata in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso; analogamente all'ICI, anche per l'IMU viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per almeno 15 giorni.

L'imposta è dovuta separatamente per ciascun Comune nel cui territorio sono situati gli immobili in relazione ai quali sussista il presupposto impositivo. Con riferimento a ciascun Comune, pertanto, occorre effettuare un distinto versamento.

DISCIPLINA A REGIME PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

A regime, l'IMU dovuta al Comune per il relativo anno di imposizione deve essere versata, a scelta del contribuente:

- in due rate di pari importo, in scadenza, rispettivamente:
 - la prima, il 16 giugno dell'anno di imposizione (18 giugno quest'anno);
 - la seconda, il 16 dicembre dello stesso anno;
- in un'unica soluzione, entro il 16 giugno dell'anno di imposizione.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA PER L'ANNO 2012

Versamento per l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Per l'anno 2012, l'IMU dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze può essere versata adottando due modalità alternative, a scelta del contribuente. Può essere pagata, infatti:

- in due rate;
- oppure in tre rate.

Pagamento in due rate

Nel caso si scelga di versare l'IMU in due rate:

- la prima rata, che scade il 18.6.2012 (il giorno 16 cade di sabato), è pari al 50% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base (0,4%) e le detrazioni di legge (200,00 euro, più 50,00 euro per ogni figlio convivente di età inferiore ai 26 anni);
- la seconda rata, che scade il 17.12.2012 (il giorno 16 cade di domenica), è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune, se diverse da quelle di legge.

Pagamento in tre rate

Nel caso si scelga di versare l'IMU in tre rate, invece:

- la 1° rata, che scade il 18.6.2012 (il giorno 16 cade di sabato), è pari a 1/3 dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e le detrazioni di legge;
- la 2° rata, che scade il 17.9.2012 (il giorno 16 cade di domenica), è pari a 1/3 dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e le detrazioni di legge;
- la 3° rata, che scade il 17.12.2012 (il giorno 16 cade di domenica), è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulle rate precedenti, tenendo conto dell'aliquota e della detrazione deliberate dal Comune, se diverse da quelle di legge.

Agevolazioni deliberate dal Comune

Secondo quanto chiarito dalla circ. 3/2012/DF, nell'ambito dei versamenti in acconto, il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale eventualmente già deliberate dal Comune, più favorevoli rispetto a quelle di legge, in particolare qualora il Comune abbia disposto l'aumento dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta. 9

<<< segue....

Versamento per i fabbricati rurali

Sono previste specifiche modalità di versamento dell'IMU dovuta per l'anno 2012 anche relativamente ai fabbricati rurali.

Il versamento, infatti, varia a seconda che si tratti:

- di fabbricati rurali strumentali già dichiarati al Catasto Fabbricati;
- oppure di fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni, ma che devono essere dichiarati al Catasto Fabbricati entro il 30.11.2012.

Fabbricati rurali strumentali iscritti nel Catasto Fabbricati

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale, già dichiarati al Catasto Fabbricati, il versamento dell'IMU per l'anno 2012 deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- entro il 18.6.2012, deve essere versata la prima rata dell'IMU pari al 30% dell'imposta calcolata con l'aliquota di base prevista per tali fabbricati (0,2%);
- entro il 17.12.2012, deve essere versata la seconda rata, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012, con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto dell'aliquota deliberata dal Comune, se diversa da quella di legge.

Fabbricati rurali iscritti nel Catasto Terreni

Per i fabbricati rurali, sia strumentali che abitativi, iscritti nel Catasto Terreni, che devono essere iscritti entro il 30.11.2012 al Catasto Edilizio Urbano ai sensi dell'art. 13 co. 14-ter del DL 201/2011, invece, è prevista la possibilità di effettuare il versamento dell'IMU:

- in un'unica soluzione;
- entro il 17.12.2012.

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

I soggetti passivi sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU entro 90 giorni dalla data in cui, a seconda dei casi:

- ha avuto inizio o è cessato il possesso dell'immobile;
- ovvero si sono verificate variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dall'1.1.2012, la dichiarazione deve essere presentata entro l'1.10.2012 (in quanto il 30.9.2012 cade di domenica).

Rimangono valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE
(Per Ind. Paolo Bernasconi)

