

# INTRODUZIONE dell'IMU

A cura del dott. Andrea Baratta

## CENNI NORMATIVI

Il decreto legge 06 dicembre 2011 n. 201 (c.d. “Manovra Monti” o “decreto salva-Italia”) ha previsto l’anticipazione in via sperimentale per il triennio 2012/2014 dell’IMU.

L’Imposta in origine era stata introdotta dal D.lgs. n. 23/2011, tuttavia il Legislatore ha deciso di anticiparne i tempi di introduzione al 01 gennaio 2012 e di apportare alcune modifiche rispetto all’originale impianto normativo.

Tra le novità più rilevanti senza dubbio è la previsione della tassazione anche dell’abitazione principale e le modalità di determinazione della base imponibile.

Il Decreto 201/2011, tuttavia, ha mantenuto inalterato il principio cardine dell’imposta in base al quale l’IMU di fatto sostituisce, per la componente immobiliare, l’Irpef e le addizionali dovute dalle persone fisiche in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni immobili “non locati”.

Di conseguenza a partire dal 1° gennaio 2012, per le persone fisiche resteranno ancora tassati, ai fini Irpef, i seguenti redditi relativi ai terreni e fabbricati:

- Redditi degli immobili derivanti da locazione;
- Redditi degli immobili a cui si applica la cedolare secca;
- Reddito agrario (art. 32 Tuir).

Passando all’analisi dell’IMU è importante osservare che, seppure si tratti di un’imposta del tutto nuova, il Legislatore si è limitato a definire alcuni principi fondamentali in pochi articoli di legge rimandando al D.Lgs. 504/1992, che regolava l’ICI, alcuni aspetti specifici.

## GLI APPROFONDIMENTI

Di conseguenza il quadro che ad oggi se ne è delineato presenta ancora alcuni aspetti di "criticità" in quanto sarà necessario individuare quali sono le vecchie regole ICI ancora valide e quali quelle superate.

In attesa dei necessari chiarimenti da parte dell'agenzia delle Entrate, il quadro che allo stato attuale si può delineare è il seguente:

### GLI IMMOBILI GRAVATI DA IMU

L'oggetto dell'obbligazione tributaria è rappresentato dall'immobile.

Il comma 2 del Decreto, infatti, prevede che essa gravi sul semplice possesso di immobili indipendentemente dalle modalità di utilizzo dei medesimi.

Ne deriva che la stessa risulti applicabile con riferimento al possesso, nel territorio dello Stato Italiano, dei seguenti beni:

1. **Fabbricati:** sono imponibili come tali gli immobili iscritti o scrivibili in catasto a partire dalla data della loro ultimazione oppure, se antecedente, da quella in cui gli stessi sono comunque utilizzati per fini abitativi, professionali ecc.
2. **Aree fabbricabili:** un terreno si considera edificabile se può essere utilizzato a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se non approvato dalla Regione e/o se mancano i relativi strumenti attuativi (art. 36, comma 2, D.L. 223/2006).

Tale definizione normativa dei terreni edificabili è stata appositamente introdotta dal Legislatore ai fini Irpef ed ICI al fine di superare i dubbi interpretativi e le contestazioni in materia, è da reputarsi, pertanto, che debba essere considerata valida anche ai fini IMU. *Nota:* ai fini ICI nei terreni edificabili non erano ricompresi quelli posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgevano attività agricola sul fondo (ivi compresa silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali). Si potrebbe ritenere che tale agevolazione possa essere considerata applicabile anche all'IMU ma per una conferma in tal senso sarebbe opportuno attendere un chiarimento ufficiale da parte dell'agenzia delle Entrate.

3. **Terreni agricoli:** sono considerati tali i terreni adibiti all'esercizio di attività agricola ex art. 2135 del codice civile (coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività

## GLI APPROFONDIMENTI

---

connesse).

*Nota:* i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 984/1977 sono esenti dall'imposta. L'elenco dei comuni sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti è allegato alla circolare del Ministero delle finanze 14 giugno 1993, n. 9. Ai fini di una corretta lettura della lista occorre notare che, se accanto al nome del Comune non è riportata alcuna annotazione, l'esenzione opera su tutto il territorio; al contrario se è riportata l'annotazione parzialmente delimitato (sintetizzata con l'acronimo "Pd") la non applicazione dell'imposta opera solo per una parte del territorio comunale (in questo caso bisognerà rivolgersi ai competenti uffici comunali).

Non sono colpite dalla nuova imposta le case all'estero, che già in origine non rientravano nel campo di applicazione dell'ICI, ma nel nuovo contesto sono state assoggettate ad un'imposta sostitutiva dello 0,76% , ossia esattamente pari all'aliquota base dell'IMU.

### SOGGETTI PASSIVI

In coerenza con quanto era stato disposto per l'ICI i soggetti colpiti dall'imposta municipale propria sono:

1. il proprietario di immobili o il titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie);
2. il concessionario nel caso di concessione su aree demaniali;
3. il locatario(utilizzatore) nel caso di contratto di locazione finanziaria per tutto il periodo di durata del contratto di leasing (ivi inclusi gli immobili da costruire o in corso di costruzione).

E' importante ricordare che tra i soggetti passivi, ai fini dell'imposta, deve essere incluso anche il titolare del "Diritto di abitazione" che l'articolo 540 del codice civile riserva al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare. Tali diritti gravano non solo sull'abitazione ma anche sulle sue eventuali pertinenze (condizione essenziale è ovviamente che l'immobile continui a costituire il domicilio e la residenza del coniuge superstite).

In caso di contitolarietà sul medesimo immobile ciascun contitolare sarà obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta.

## GLI APPROFONDIMENTI

Nell'ipotesi di decesso del contribuente gli eredi diventano soggetti passivi tenuti al pagamento del tributo per conto del defunto sino alla data del decesso. Successivamente ognuno risponderà della propria quota.

*Nota:* il locatario, l'affittuario o il comodatario non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'IMU (oltre la norma istitutiva dell'imposta municipale vedi anche la circolare 151/E del 24/05/1995 emessa dall'agenzia delle Entrate ai fini ICI e che si ritiene pienamente applicabile anche ai fini IMU).

### DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile dell'imposta municipale nei suoi principi di fondo è definita in concordanza con i criteri già oggi conosciuti per l'ICI.

La base di partenza, infatti, è data dalla rendita catastale rivalutata a cui vanno poi applicati degli specifici moltiplicatori.

Rispetto all'ICI la sostanziale differenza riguarda proprio i moltiplicatori così come evidenziato nella seguente tabella.

#### Fabbricati

<i>Categoria Catastale</i>	<i>Vecchio moltiplicatore ICI</i>	<i>Nuovo Moltiplicatore IMU</i>	<i>Differenza in valore relativo</i>
A(escluso A/10) C/2 - C/6 - C/7)	100	160	+60%
<b>B</b>	140	140	-
<b>C/3 - C/4 - C/5</b>	100	140	+40%
<b>A/10</b>	50	80	+60%
<b>D (escluso D5)</b>	50	60(*)	+20%
<b>D/5</b>	50	80	+60%
<b>C/1</b>	34	55	+61,76%

## GLI APPROFONDIMENTI

E	Esclusi da ICI	Esclusi da IMU	-
---	----------------	----------------	---

(\*) *Elevato a 65 dal 1 ° gennaio 2013*

Volendo fare un esempio per un Immobile ad uso abitativo di cui alla categoria "A" (il caso più diffuso nella pratica) dovrà essere effettuata la seguente operazione:

- **Valore imponibile ai fini IMU = (Rendita catastale + 5%) x 160 (moltiplicatore specifico)**

### *Casi particolari*

Ai fini ICI per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs 42/2004 si assumeva la rendita catastale determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo più bassa tra quelle previste per la zona censuaria nella quale era sito il fabbricato.

In attesa di chiarimenti ufficiali tale agevolazione al momento si ritiene non applicabile all'IMU così come indicato anche dall'IFEL (Fondazione Anci) nella sua circolare informativa ai comuni pubblicata in data 25/01/2012.

### Terreni agricoli

Per quanto riguarda i terreni agricoli l'art. 13, comma 5, del D.L. 201/2011, prevede espressamente che la base imponibile sia costituita dal reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25%.

Così come per i fabbricati anche per i terreni la base imponibile IMU sarà costituita dalla rendita catastale rivalutata a cui andrà poi applicato lo specifico moltiplicatore come di seguito evidenziato:

Categoria	Vecchio Moltiplicatore ICI	Nuovo Moltiplicatore IMU	Diff. in valore relativo
Terreni agricoli	75	130 (**)	+73,33%

## GLI APPROFONDIMENTI

---

(\*\*) *Moltiplicatore ridotto a 110 per coltivatori diretti e imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola.*

In attesa di chiarimenti ufficiali si ritiene che al momento non possa essere ritenuta ancora applicabile l'agevolazione prevista dall'art. 9 del D.Lgs. 504/1992, ai fini ICI, secondo la quale i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli, che esplicano la loro attività a titolo principale, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 25.822,84 e secondo specifiche percentuali di riduzione rapportate al valore del terreno.

### Aree Fabbricabili

Il tema delle aree fabbricabili è uno di quelli maggiormente controversi dato che la base imponibile è rimessa ad una valutazione tipicamente soggettiva. La stessa è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione determinata 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, e ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al fine di evitare il contenzioso in materia di valore dell'area i comuni possono adottare un proprio regolamento (suddividendo a tale scopo il territorio comunale in aree specifiche) con il quale predeterminano il valore del terreno edificabile.

In questo modo il valore dichiarato dal contribuente sarà considerato "congruo" se non inferiore alla misura fissata dal regolamento.

Resta confermata la disposizione di cui all'articolo 5, comma 6, del D.Lgs 504/1992 con la quale è previsto che, in caso di edificazione su un'area fabbricabile, dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato) la base imponibile sia costituita dal valore dell'area.

Allo stesso modo in caso di demolizione e ricostruzione del fabbricato, oppure in caso di recupero edilizio (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d), e), del D.P.R. 380/2001), la base imponibile IMU sarà data solo dal valore dell'area fino al momento di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

### ALIQUOTA DELL'IMPOSTA

L'IMU si applica al valore degli immobili determinato come esposto in precedenza.

Il valore degli immobili va rapportato alla quota ed ai mesi di possesso tenendo presente che il mese nel quale il possesso è stato di almeno 15 giorni va computato per intero.

Le aliquote dell'imposta sono così distinte:

- **Aliquota base dello 0,76% (modificabile sino a 0,3 punti percentuali)**

L'aliquota è modificabile dai comuni con apposita delibera del consiglio comunale da adottarsi entro il termine per la deliberazione del bilancio preventivo. La variazione potrà essere in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali.

E' inoltre concessa facoltà ai comuni di ridurre l'aliquota base dello 0,76% sino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario (art. 43 TUIR), immobili locati ovvero immobili posseduti da soggetti passivi Ires.

- **Aliquota ridotta dello 0,4% per l'abitazione principale e le sue pertinenze (modificabile sino a 0,2 punti percentuali)**

Per abitazione principale la norma richiede la presenza di due condizioni essenziali:

- dimora abituale

- residenza anagrafica

Il Legislatore in pratica sembra voglia far riferimento al concetto richiamata dall'art. 43, comma 2, del codice civile secondo il quale "*La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale*"

L'aliquota agevolata è applicabile, oltre che per l'abitazione principale, anche per le relative pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 (nella misura massima di una

## GLI APPROFONDIMENTI

---

per ciascuna categoria e anche se classificate in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo)

In pratica saranno al massimo agevolabili fino a 3 pertinenze ma limitatamente a: una solamente per la categoria C/2 (es. cantina, solaio o magazzino); una per la categoria catastale C/6 (es. garage, autorimessa) ed una per la categoria catastale C/7 (es. tettoie, posto auto).

L'aliquota è modificabile dai comuni e la variazione potrà essere in aumento o in diminuzione sino a 0,2 punti percentuali.

### *Aliquota ridotta per abitazione principale casi particolari:*

L'aliquota ridotta spetta anche per la casa coniugale non assegnata al soggetto passivo a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà, o altro diritto reale, su un immobile destinato ad abitazione nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

L'aliquota spetterà altresì anche all'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.

E' importante osservare che non saranno più applicabili alcune agevolazioni in precedenza riconosciute dai comuni e pertanto, sui seguenti immobili, non potrà più essere riconosciuta l'aliquota ridotta per abitazione principale:

- Fabbricati dati in uso gratuito a familiari per i quali costituiscono abitazione principale;
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli IACP (per questi ultimi tuttavia risulta ancora applicabile la detrazione per abitazione principale).
- **Aliquota ridotta dello 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale (modificabile sino a 0,1 punti percentuali)**

## GLI APPROFONDIMENTI

---

Per fabbricati rurali si intendono gli immobili appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni effettivamente adibiti ad usi agricoli.

I requisiti di ruralità sono contenuti nell'art. 9 del D.L. n. 557/1993 al quale si deve necessariamente fare preventivo riferimento al fine di verificare l'esatta sussistenza dei predetti requisiti.

Si ricorda che ai fini del riconoscimento della ruralità i contribuenti dovranno presentare all'Agenzia del Territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 (per gli immobili rurali uso abitativo) e D/10 (immobili ad uso rurale strumentale).

### DETRAZIONI

Dall'abitazione principale e dalle sue pertinenze sono previste due differenti detrazioni:

- 1. Detrazione base di euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale il fabbricato ha costituito effettivamente "prima casa" del contribuente.**  
Nel caso di comproprietari di una medesima unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione spetterà proporzionalmente al periodo di possesso. In attesa di una conferma ministeriale si ritiene che la detrazione debba essere ripartita indipendentemente dalla quota di possesso.  
Esempio: due contribuenti contitolari al 50% di un'unità immobiliare di cui solo uno di essi la destina ad abitazione principale, in questo caso solo quest'ultimo potrà usufruire della detrazione e per l'intero importo di euro 200,00.
- 2. Detrazione aggiuntiva di 50,00 euro per ciascun figlio di età inferiore a 26 anni che dimori e risieda nell'unità immobiliare (a prescindere dal fatto che sia o meno fiscalmente a carico).**  
La detrazione aggiuntiva non può superare la misura massima di 400,00 euro (corrispondenti teoricamente ad un numero massimo di "otto figli").  
Pertanto l'importo massimo detraibile per l'abitazione principale e le sue pertinenze non potrà mai superare l'importo complessivo di euro 600,00 (200 di detrazione base + 400 di detrazione aggiuntiva).  
E' comunque facoltà dei comuni elevare l'importo della detrazione fino a concorrenza

## GLI APPROFONDIMENTI

---

dell'imposta dovuta.

Si ricorda che la detrazione può essere utilizzata solo fino a concorrenza dell'IMU dovuta per l'abitazione principale e le sue pertinenze. In altri termini non può mai comportare un saldo "a credito" utilizzabile per altri fabbricati e/o un credito di imposta.

### Casi particolari

La Detrazione, così come anche l'aliquota ridotta, spettano anche nei seguenti casi:

- Casa coniugale non assegnata al soggetto passivo a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, a condizione che lo stesso non sia titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.
- 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.

Al contrario spetta la sola detrazione (e non anche l'aliquota ridotta) per:

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli IACP.

### VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato in due rate:

1. **la prima pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno solare in corso entro il 16 giugno di ogni anno;**
2. **la seconda entro il 16 dicembre pari al restante 50% dell'imposta dovuta.**

## GLI APPROFONDIMENTI

Viene dunque meno la regola valida per l'ICI che permetteva di calcolare la prima rata in acconto sulla base dell'imposta dovuta calcolata con le aliquote e detrazioni dei dodici mesi del precedente anno.

Altra importante novità è l'obbligo esclusivo del versamento con modello F24 con la possibilità di poter compensare eventuali crediti (non potrà più essere effettuato il versamento con bollettino di c/c postale).

### ESENZIONI

Tra i fabbricati esenti ai fini IMU si evidenziano quelli di maggiore rilevanza:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché, nel proprio territorio, dalle regioni, province, comuni, comunità montane e dagli enti del servizio sanitario nazionale;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi ecc.);
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 984/1977;
- immobili utilizzati da enti pubblici o privati diversi dalle Società che non hanno per oggetto l'esercizio esclusivo o principale di attività commerciali e destinati allo svolgimento di attività assistenziali, ricreative, culturali ecc.

### DICHIARAZIONE

I termini di presentazione della dichiarazione devono ancora essere disciplinati. Si è in attesa di un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze che provveda a fissarne la scadenza ed i relativi adempimenti

### ACCERTAMENTO

## GLI APPROFONDIMENTI

Con riguardo allo svolgimento dell'attività di liquidazione e accertamento del tributo in generale, il Decreto opera un espresso richiamo alla disciplina già delineata dal D.Lgs. 23/2011.

In sostanza per l'IMU trovano applicazione le principali norme di riferimento dell'ICI e viene lasciata al Comune l'incombenza di procedere all'accertamento ed al corretto assolvimento degli obblighi tributari.

Articolo pubblicato in data 17 marzo 2012

Per consulenza, gestione contabile o redazione dell'Unico contattaci a:  
consulenzafiscale@misterfisco.it