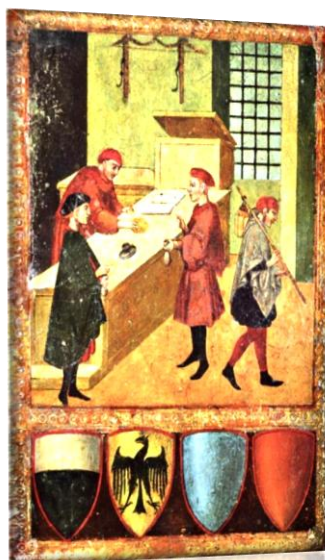


Focus  
Federalismo fiscale  
**6**  
Febbraio 2012

## Il regime giuridico dell'imposta municipale propria (IMU)

Un'analisi dell'art. 13 del D.L. 201/2011  
(L. n. 214/2011)

Giovanni Stassi\*



Il pagamento dei  
salariati del comune.  
Del 1400

Autore: senese anonimo

### Le Biccherne (1257)

Semplici "tavolette" di legno decorate, usate per proteggere i registri relativi a ogni semestre della Biccherne, l'ufficio delle finanze del Comune di Siena.

Tra le norme contenute nel "decreto salva Italia" è contenuta l'anticipazione al 2012 della introduzione della Imposta municipale propria (IMU) dei Comuni. Nella collana "Focus federalismo fiscale" ci si è già occupati di autonomia tributaria comunale e degli effetti della introduzione dell'IMU in base alle varie versioni che si sono succedute sino alla approvazione del decreto delegato n. 23/2011. L'anticipazione della sua applicazione costituisce una novità importante della quale dovremo valutare gli effetti sui bilanci delle amministrazioni comunali. Nel frattempo, si ritiene utile pubblicare una breve descrizione del regime giuridico dell'IMU al quale fare riferimento nelle successive analisi. Il contributo è stato predisposto dal Dott. Giovanni Stassi, dottore commercialista in Torino, che ringraziamo per la collaborazione.

### PREMESSA

L'articolo 13 del Decreto Legge 6.12.2011 n. 201 (convertito con la Legge 22.12.2011, n. 214), noto come Decreto Monti, ha introdotto, in via sperimentale, a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, l'"Imposta municipale propria".

Si ricorda che l'art. 8 del D. Lgs. 14.3.2011 n. 23, contenente disposizioni in materia di Federalismo fiscale municipale, aveva previsto l'ingresso dell'imposta municipale propria a decorrere dall'1.1.2014.

Secondo le previsioni del citato D. Lgs. n. 23 l'IMU dovrebbe sostituire:

- L'IRPEF e relative addizionali dovute sui redditi fondiari dei fabbricati non locati.
- L'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Resta da chiarire se l'anticipazione dell'IMU dal 2012 sostituisca da subito tali imposte o solamente l'ICI.

### Presupposto applicativo

Come per l'ICI (art. 2 D. Lgs. 504/1992) il presupposto applicativo dell'IMU viene individuato nel possesso di:

\* Dottore commercialista in Torino

- Fabbricati.
- Aree fabbricabili.
- Terreni agricoli (sui quali vengono esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico ex art. 2135 del codice civile) posti nel territorio dello Stato.

Il comma 2 dell'art. 13 del citato D.L. 201 in modo specifico si dispone che la nuova imposta colpisce anche l'abitazione principale e le sue pertinenze.

Si intende per "abitazione principale" l'immobile:

- iscritto nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare;
- nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Si intendono pertinenze dell'abitazione principale quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (quali magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e tettoie) nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria.

## Soggetti passivi

Sono soggetto passivi dell'IMU:

- Il proprietario;
- il titolare di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- il concessionario (in caso di concessione di aree demaniali);
- il locatario (per gli immobili concessi in locazione finanziaria) a decorrere dalla data di stipula del contratto.

## Determinazione dell'imposta

In modo analogo a quanto era stabilito per l'ICI, l'IMU è dovuta:

- per anni solari;
- proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso (il mese viene computato per intero se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni).

## Esenzioni

Sono esenti dall'IMU:

- gli immobili posseduti dallo Stato;
- gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, agli 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 29.9.73 n. 601 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;

- i fabbricati di proprietà della Santa Sede (lett. e) 81;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della L. 27.12.77 n. 984;
- gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato e non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento, anche in forma commerciale, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16 lett. a) della L. 20.5.85 n. 222.

## Determinazione della base imponibile

La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato come segue:

### *Fabbricati iscritti in catasto*

Il valore viene determinato applicando alle rendite vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (escluso A/10) e per le categorie C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati del gruppo B e per le categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati A/10 (uffici e studi privati);
- 60 per i fabbricati del gruppo D (es. opifici), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per la categoria C/1 (negozi e botteghe).

### *Terreni agricoli*

Il valore viene determinato applicando al reddito dominicale iscritto in Catasto al 1° gennaio e rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 130.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

### *Terreni edificabili*

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

## Determinazione dell'imposta

Le aliquote dell'IMU, da applicare alla base imponibile, sono quelle stabilite dai commi 6 e seguenti dell'articolo 13, D.L. 201/2001:

- 0,76% per quella ordinaria: i Comuni, tuttavia, possono aumentarla o diminuirla mediante delibera del Consiglio comunale sino a 0,3 punti percentuali;

- 0,4% per l'abitazione principale e le relative pertinenze. I Comuni possono modificare in aumento o in diminuzione la suddetta aliquota nel limite dello 0,2%;
- 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 co. 3-bis del D.L. 557/93 (conv. L. 133/94). I Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1%.

Ulteriori **riduzioni**, fino al limite dello 0,4%, possono essere determinate dai Comuni per le seguenti tipologie di immobili:

- immobili relativi all'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- immobili posseduti da soggetti IRES;
- immobili locati.

### Detrazioni per l'abitazione principale

Il comma 10 del D.L. 201 prevede per l'abitazione principale una detrazione di 200,00 euro (che può essere aumentata dai Comuni nel rispetto dell'equilibrio di bilancio), da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

### Aumento della detrazione in presenza di figli

Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione di 200,00 è maggiorata di 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, a condizione che il figlio dimori abitualmente e risulti residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400,00 euro.

### Modifiche alla detrazione

La detrazione pari a 200,00 euro può essere aumentata dai Comuni nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Se il Comune ha deliberato di aumentare l'importo della detrazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

### Detrazioni ed aliquota ridotta per il coniuge separato

L'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale e relative pertinenze vengono estese al soggetto passivo che, a seguito di un

provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, **non** risulta **assegnatario** della casa coniugale.

L'agevolazione si applica a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale.

### **Abitazioni di proprietà di soggetti ricoverati in via permanente**

I Comuni possono deliberare l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale e relative pertinenze anche per i soggetti residenti in istituti di ricovero.

### **Versamento dell'imposta**

Il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato:

- in due rate di pari importo, la prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre, oppure;
- in un'unica soluzione annuale, entro il **16 giugno**.

Le modalità di versamento saranno stabilite da un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

### **Arrotondamenti**

Il versamento dell'imposta dovrà essere arrotondato all'unità di euro:

- per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi,
- per eccesso se superiore a detto importo.

### **Confronto IMU – ICI**

Gli esempi che seguono evidenziano la rilevante diversità di imposizione tra ICI ed IMU.

**ESEMPIO 1**

Abitazione principale con unico proprietario, senza figli  
 Alloggio categoria A/3, Rendita catastale 280  
 Rendita catastale rivalutata 294 (280x1,05)  
 ICI dovuta nel 2011 = zero perché abitazione principale  
 Imponibile IMU 2012: 47.040 (294x60)  
 IMU al lordo delle detrazioni:  $47.040 \times 0,4\% = 188$   
 Detrazione euro 200 per abitazione principale  
 IMU dovuta zero in quanto la detrazione supera l'IMU lorda

**ESEMPIO 2**

Abitazione principale con unico proprietario, senza figli  
 Alloggio categoria A/2, Rendita catastale 700  
 Rendita catastale rivalutata 735 (700x1,05)  
 ICI dovuta nel 2011 = zero perché abitazione principale  
 Imponibile IMU 2012: 117.600 (735x160)  
 IMU al lordo delle detrazioni:  $117.600 \times 0,4\% = 470$   
 Detrazione euro 200 per abitazione principale  
 IMU dovuta 270 (470-200)

**ESEMPIO 3**

Abitazione principale con unico proprietario, con 2 figli  
 Alloggio categoria A/2, Rendita catastale 700  
 Rendita catastale rivalutata 735 (700x1,05)  
 ICI dovuta nel 2011 = zero perché abitazione principale  
 Imponibile IMU 2012: 117.600 (735x160)  
 IMU al lordo delle detrazioni:  $117.600 \times 0,4\% = 470$   
 Detrazione euro 200 per abitazione principale  
 Detrazione per n. 2 figli 100 (50x2)  
 IMU dovuta 170 (470-200-100)

**ESEMPIO 4**

Abitazione principale con unico proprietario, con 4 figli  
 Alloggio categoria A/2, Rendita catastale 700  
 Rendita catastale rivalutata 735 (700x1,05)  
 ICI dovuta nel 2011 = zero perché abitazione principale  
 Imponibile IMU 2012: 117.600 (735x160)  
 IMU al lordo delle detrazioni:  $117.600 \times 0,4\% = 470$   
 Detrazione euro 200 per abitazione principale  
 Detrazione per n. 4 figli 200 (50x4)  
 IMU dovuta 70 (470-200-200)

**ESEMPIO 5**

Seconda casa con unico proprietario  
 Alloggio categoria A/2, Rendita catastale 520  
 Rendita catastale rivalutata 546 (520x1,05)  
 Imponibile ICI nel 2011: 54.600 (546x100)  
 ICI dovuta nel 2011 = 382 (54.600x7/1000)  
 Imponibile IMU 2012: 87.360 (546x160)  
 IMU dovuta nel 2012:  $664 (87.360 \times 0,7\%)$