



COMUNE DI RIETI

Imposta Municipale Propria (IMP)

La nuova imposta sulla casa



Imposta Municipale Propria (IMP)

Con la riforma del federalismo fiscale, è stata introdotto, dal 1° gennaio 2012, un nuovo tributo: l'Imposta Municipale Propria (IMP) impropriamente chiamata IMU.

L'IMP sostituisce l'ICI

Chi paga l'IMP?

La soggettività passiva IMP riguarda sia i soggetti residenti che quelli non residenti nel territorio dello Stato possessori di immobili in Italia o all'estero.

Il possesso, come già previsto per l'ICI, è dato dalla proprietà, oppure dal diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie e dalle concessioni su aree demaniali.

Il nudo proprietario e l'inquilino (in affitto o in uso gratuito) non devono pagare l'imposta.

Nella locazione finanziaria (leasing) soggetto all'IMP è il locatario. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto all'IMP è il concessionario.

Nel caso in cui più soggetti siano titolari di diritti sul medesimo immobile ciascun contitolare è tenuto ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta per la parte corrispondente alla quota del quale è titolare.

Il Coniuge separato cui è assegnata l'abitazione paga l'IMP

L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

Immobili soggetti ad IMP

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di tutti gli immobili senza nessuna eccezione.

Quindi a differenza dell'ICI sono soggetti ad IMP:

- 1) l'abitazione principale e le sue pertinenze;
- 2) le costruzioni rurali e relative pertinenze, comprese quelle adibite a uso non abitativo;
- 3) i terreni incolti e i piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

L'IMP è dovuta sia per i beni strumentali all'attività dell'impresa, sia per i beni merce che per i beni patrimonio posseduti da qualsiasi soggetto, residente e non.

L'art. 2 del D.lgs. 504, richiamato solo per la definizione delle principali fattispecie impositive (non esaustiva), stabiliva che erano soggetti ad imposta i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli.

È previsto che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.

A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m (elevato a)2 ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m (elevato a)3 ;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Entro il 30 giugno 2012 è ancora possibile presentare all'Agenzia del Territorio la domanda per l'attribuzione del requisito di ruralità agli immobili facenti parte dell'azienda agricola.

Fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo l'Ufficio del Territorio, verificati i requisiti previsti per il riconoscimento della ruralità, annoterà in visura catastale che si tratta di un immobile che ha i requisiti di ruralità.

Sono esenti i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola situati in aree montane.

Per gli altri fabbricati strumentali all'attività agricola situati in zone non montane si applica un'aliquota ridotta pari allo 0,2%.

Immobili posseduti all'estero

È stata istituita a partire dal 2011 l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero di residenti in Italia.

La norma stabilisce che per gli immobili che si trovano in un Paese Ue o See (Spazio Economico europeo) l'imposta si calcoli sulla base del valore catastale se questa informazione è fornita dal Paese estero.

In assenza di valore catastale, viene applicato il costo che risulta dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza di questi, il valore di mercato dell'immobile nel Paese estero. L'imposta, stabilita nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili, **non è dovuta se l'importo non supera 200 euro.**

Per le abitazioni principali, sempre in Paese Ue o See, con proprietari che lavorano all'estero o per lo Stato Italiano (in un organo politico o ambasciata) o per un organizzazione internazionale di cui l'Italia fa parte, la cui residenza è fissata in Italia e ex lege in deroga agli ordinari criteri stabiliti nel Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi), l'aliquota fissata è pari allo 0,4% (invece che allo 0,76%). Inoltre è previsto, in linea con quanto accade in territorio nazionale, che queste abitazioni non paghino l'Irpef in Italia.

Viene in secondo luogo introdotta una detrazione forfetaria di 200 euro da scomputare dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e le relative pertinenze;

Si applica l'ulteriore riduzione per i figli al di sotto dei 26 anni.

Il versamento va fatto entro il termine del versamento a saldo delle imposte sui redditi relativi all'anno di riferimento.

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per contenzioso, si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche.

L'abitazione principale e pertinenze

Rispetto all'ICI l'IMP non prevede la possibilità di considerare come abitazione la casa concessa in uso gratuito a parenti.

L'IMP prevede, a differenza dell'Ici, il pagamento dell'imposta anche sull'abitazione principale. L'imposta per l'abitazione principale è dovuta nella misura dello 0,4 per cento sulla base imponibile. Inoltre viene concessa ai Comuni la facoltà di aumentare o diminuire l'aliquota di uno 0,2 per cento.

Con l'introduzione dell'IMP è modificata la nozione di abitazione principale rispetto all'ICI.

Per impedire che più abitazioni nell'ambito dello stesso nucleo familiare, usufruiscano delle agevolazioni previste (es. marito e moglie con residenza anagrafiche diverse che dichiarano ciascuno una distinta abitazione principale).

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano **come unica unità immobiliare**, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. **Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.**

Se il contribuente dimora e risiede in una casa composta da più di una unità immobiliari solo per una unità è dovuta l'Imp come abitazione mentre le altre vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale.

Anche per l'ICI marito e moglie, proprietari di più abitazioni, potevano considerare abitazione principale un solo immobile.

Infatti per abitazione principale si intendeva la dimora (cosa diversa è la residenza anagrafica) scelta obbligatoriamente dal nucleo familiare.

Fanno parte dello stesso nucleo familiare:

- i coniugi che hanno la stessa residenza, anche se risultano a carico ai fini IRPEF di altre persone;

- i coniugi che hanno diversa residenza anagrafica, anche se risultano a carico ai fini IRPEF di altre persone. Infatti i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione (art. 143 c.c.), sicchè la coabitazione con il coniuge acquirente come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari ritenuto.

Esempi:

- 1) due case possedute al 100% da un solo coniuge nello stesso comune, nelle quali risiedono i coniugi separati di fatto: solo una abitazione (quella dove risiede e dimora il proprietario) è considerata abitazione principale, l'altra sarà tassata con aliquota ordinaria;
- 2) due case possedute una per ciascuno e abitate da coniugi separati di fatto (ma non legalmente), solo una delle due case potrà beneficiare delle agevolazioni Imu, a scelta del contribuente;
- 3) due coniugi, anche legalmente separati, residenti nella casa di proprietà dell'altro: nessuna delle due potrà essere considerata abitazione principale.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo (ad esempio nelle A/7 **non hanno un autonomo accatastamento in quanto compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta**).

Non sono abitazioni principali

Salvo diverse istruzioni si deve applicare l'aliquota ordinaria nei seguenti casi:

- fabbricati dati in comodato gratuito a parenti per i quali costituiscono abitazione principale;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite a abitazione principale dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Per tali immobili è prevista la detrazione per abitazione principale e non per fruizione.

dell'aliquota ridotta e non si applica la riserva della quota di imposta a favore dello Stato.

Il Comune ha solo la facoltà (non l'obbligo) di assimilare all'abitazione principale l'abitazione posseduta da anziani o disabili residenti in case di cura e dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia a condizione che non risulti locata (facoltà già prevista per l'ICI).

Detrazioni

- *dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;*
- *se l'unità immobiliare è 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;*
- *per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e 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 euro 400,00.*
- *Il limite di età per l'ulteriore detrazione prevista per i figli esso deve intendersi superato quando ha inizio, dal giorno successivo al compimento, il nuovo anno (il compimento dell'anno di vita si realizza allorquando il suddetto anno è stato interamente vissuto;*
- *Se l'immobile è anche di proprietà del figlio che ha un'età inferiore a 26 anni la maggiore detrazione va usufruita dal genitore/i.*

Calcolo dell'imposta

(Valore dell'immobile (come sotto determinato)) x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota)/12

Sul sito del Comune (<http://www.comune.rieti.it>) è disponibile il programma per il calcolo dell'IMP e la predisposizione e stampa del modello f24.

Determinazione del valore dell'immobili (base imponibile)

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo, nei seguenti modi:

1) fabbricati iscritti in catasto: *il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate nella misura "fissa" del 5% come avviene per l'ICI, i moltiplicatori previsti dall'art.13 del D.L. n. 201/2011:*

- *160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;*
- *140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;*
- *80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;*
- *80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;*
- *60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, a eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;*
- *55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.*

Valore dell'immobile = (rendita catastale + 5%) x moltiplicatore

La base imponibile è ridotta del 50 per cento (d.l. 16):

a. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati,

limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

2) fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando appositi coefficienti aggiornati annualmente con apposito decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale;

3) aree fabbricabili: per le aree fabbricabili la base imponibile si calcola, come per l'ICI, moltiplicando la superficie del terreno per il valore al mq attribuito dal Comune.

Valore dell'area fabbricabile = superficie x valore stabilito dal comune

4) terreni agricoli: il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, i moltiplicatori fissati dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011.

Sono esenti ai sensi dell'art. 7 lettera h) del D.lgs 504/92 i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della L. 984/77.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110, negli altri casi è pari a 135.

Imprenditore agricolo professionale (IAP) - requisiti essenziali:

- a) che venga dedicata all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo;
- b) che si ricavi dalle attività svolte almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

Per l'imprenditore operante nelle zone svantaggiate previste dall'art. 17 del Regolamento UE n. 1257/1999 i requisiti elencati sono ridotti del 25%.

Le società sono considerate imprenditori agricoli a titolo principale qualora, oltre alla previsione nell'oggetto sociale dello statuto dell'esercizio esclusivo dell'attività agricola, ricorrano le seguenti condizioni:

- a) nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari);
- b) nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- c) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50 per cento del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli a titolo principale.

Successivamente, l'articolo 1, comma 3 del D. Lgs. n. 99/2004 ha previsto le seguenti condizioni:

- a) nel caso di società di persone, qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari);
- b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Valore del terreno agricolo= (reddito dominicale + 25%) x moltiplicatore

Modalità di pagamento

Il versamento in acconto può essere fatto esclusivamente con il modello F24 presso gli istituti bancari, le poste o le agenzie Equitalia.

Per il versamento dell'IMP valgono le seguenti regole:

- *versamento dell'imposta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; computo per intero del mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni;*
- *versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso in due rate di pari importo (16 giugno 16 dicembre) o, in alternativa, versamento in unica soluzione (16 giugno);*
- *il pagamento dell'acconto IMP, per il 2012, avviene obbligatoriamente sulla base delle misure di legge (aliquote di base e detrazioni obbligatorie (aliquota base pari allo 0,76%, una aliquota ridotta pari allo 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e aliquota ridotta pari allo 0,2% per i fabbricati rurali a uso strumentale);*
- ***l'IMP per l'abitazione principale può essere pagata, sempre per il 2012, in tre rate: 1/3 entro il 18 giugno, 1/3 entro il 17 settembre, la rimanente quota comprensiva del conguaglio entro il 17 dicembre;***
- *I contribuenti hanno la facoltà di pagare in due rate anche l'IMP sull'abitazione principale;*
- *obbligo di versare l'imposta esclusivamente con modello F24, distinguendo solo per gli immobili diversi dall'abitazione principale la quota spettante al comune e quella spettante allo stato (0,38%).*

Per i fabbricati rurali strumentali il pagamento viene effettuato in acconto per al 30% del dovuto annuo ad aliquota di base, da conguagliare interamente al momento del saldo;

Il pagamento a saldo entro il 17 dicembre in unica soluzione per i casi di nuovo accatastamento.

Non deve essere effettuato il versamento allo Stato nei seguenti casi:

- 1) *per l'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7,*
- 2) *per i fabbricati rurali ad uso strumentale,*
- 3) *per gli immobili comunali ad uso non istituzionale e siti nel territorio del comune impositore;*
- 4) *per le abitazioni degli ATER/IACP regolarmente assegnate; delle coop.edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci; e per le abitazioni costruite dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 dei D. P. R. 24 luglio 1977, n. 616.*

Quest'ultima categoria di immobili, nel caso in cui siano abitazioni principali degli assegnatari, beneficia della sola detrazione per abitazione principale e non dell'aliquota ridotta e della maggiorazione per i figli, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche.

L'aliquota da applicare è quella ordinaria ma il versamento viene fatto esclusivamente al Comune (aliquota prevista meno la quota di imposta a favore dello Stato).

La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.

Si prevede, a decorrere dal 1 dicembre 2012, un bollettino postale con cui pagare l'IMP, al quale si applicheranno per quanto compatibili, le stesse disposizioni che regolano il modello F24

E' stato predisposto il nuovo modello F24 ma l'obbligo di utilizzo scatterà il 1° giugno 2013. Fino al 31 maggio 2013, il modello "F24" oggi in circolazione potrà essere comunque utilizzato. In questo caso, l'indicazione per il pagamento dell'IMP troverà spazio nell'apposita sezione "Ici e altri tributi locali". Naturalmente, nello stesso periodo il contribuente potrà già scegliere di utilizzare il nuovo modello cartaceo.

Codici tributo

Codice 3912: codice riservato all'abitazione principale e pertinenze
Codice 3913: codice riservato ai fabbricati rurali ad uso strumentale
Codice 3914: terreni (il Comune come destinatario)
Codice 3915: terreni (lo Stato come destinatario)
Codice 3916: aree fabbricabili (il Comune come destinatario)
Codice 3917: aree fabbricabili (lo Stato come destinatario)
Codice 3918: altri fabbricati (il Comune come destinatario)
Codice 3919: altri fabbricati (lo Stato come destinatario)
Codice 3923: interessi da accertamento (Comune come destinatario)
Codice 3924: sanzioni da accertamento (Comune come destinatario)

Con la stessa risoluzione sono stati ricodificati i codici tributo per versamento ICI (annualità 2011 e precedenti):

*da 3901 diventa **3940** Abitazione principale*
*da 3902 diventa **3941** Terreni agricoli*
*da 3903 diventa **3942** Aree fabbricabili*
*da 3904 diventa **3943** Altri fabbricati*

Si precisa che i codici 3901, 3902, 3903 e 3904 non sono più utilizzabili.

Restano invece invariati i codici tributo per il versamento di interessi e sanzioni

Importo minimo: *Non si fa luogo a versamento quando l'imposta dovuta per ogni anno risulta inferiore a Euro 12,00.*

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Scadenze versamenti IMP 2012

- ***entro il 18 giugno acconto,***
- ***entro il 17 settembre seconda rata (solo per chi opta per tre rate sull'abitazione Principale);***
- ***entro 17 dicembre conguaglio.***

Dichiarazione IMP

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

*Sono fatte salve le dichiarazioni Ici, in quanto compatibili con l'IMP, in caso contrario è necessario presentare una nuova dichiarazione, come ad esempio nel caso della mancata rispondenza tra dimora e residenza, o nel caso delle pertinenze **comprese nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio sono poste**).*

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Il Mef, precisa che in fabbricati rurali non censiti, nell'ipotesi in cui l'iscrizione nel catasto fabbricati avvenga oltre il 30 settembre ma entro il 30 novembre 2012, la dichiarazione Imu deve essere presentata entro novanta giorni dalla data di presentazione della dichiarazione in catasto.

Ulteriori informazioni

Sul sito del Comune: <http://www.comune.rieti.it>

NUMERI di TELEFONO Ufficio Tributi:

tel. 0746/287347-369;

tel/fax 0746/287368.

ORARIO di ricevimento al pubblico:

- LUNEDI', MERCOLEDI', VENERDI'***
dalle ore 9.00 alle ore 12.30
- MARTEDI' e GIOVEDI'***
dalle ore 15.30 alle ore 17.30