IMU – Prime istruzioni per l`applicazione sperimentale dell`imposta nel triennio 2012-2014

25 Maggio 2012

Nel rispetto delle disposizioni contenute nello "*Statuto del contribuente*" (Legge 212/2000), non verranno applicate nè sanzioni nè interessi nel caso di errori di calcolo o versamento dell`acconto IMU per l`anno 2012.

Questa una delle indicazioni fornite dal Dipartimento delle Finanze che, con la **Circolare n.3/DF del 18 maggio 2012**, ha emanato le prime istruzioni operative per l`applicazione dell`IMU, in prossimità del termine per il versamento della I° Rata, fissato per il prossimo 18 giugno, anche in considerazione delle modifiche apportate alla disciplina d`imposta dall`art.4 del D.L. 16/2012, convertito con modificazioni in legge 44/2012[1].

A questa si allega, inoltre, una **presentazione**, redatta dallo stesso Dipartimento, che schematizza le indicazioni fornite, in particolar modo, sulle modalità di calcolo dell`imposta e di compilazione dell`F24 per il versamento.

Nel rinviare ad un Dossier di prossima emanazione l`approfondimento sul tema, di seguito, si sintetizzano i principali contenuti della citata CM 3/DF/2012.

Imposte sostituite dall`IMU

Ai sensi dell`art.8, co.1, del D.Lgs. 23/2011, l`IMU sostituisce l`ICI e, per la componente immobiliare, l`IRPEF e le relative addizionali sui redditi fondiari relativi ad "**immobili non locati**".

In tale definizione sono compresi:

· i **fabbricati** (compresi l`abitazione principale, quelli concessi in comodato d`uso gratuito e quelli utilizzati promiscuamente dal professionista).

Particolare risulta l`ipotesi di ***abitazione principale "parzialmente locata""***, per la quale l`IMU sostituisce anche l`IRPEF e le relative addizionali, solo nel caso in cui l`importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante, ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell`opzione per la "cedolare secca"")[2];

· i **terreni,** per i quali l`IMU sostituisce l`IRPEF e le relative addizionali sul solo reddito dominicale, e non anche sul reddito agrario.

Sono, in ogni caso, assoggettati alle imposte sui redditi e alle relative addizionali (ove dovute) gli immobili esenti da IMU.

Presupposto impositivo

Rientrano nel campo d`applicazione dell`IMU tutti gli immobili (aree e fabbricati a qualsiasi uso destinati, anche rurali), ivi compresi l`abitazione principale e relative pertinenze, nonchè i terreni incolti.

In particolare, viene ribadito che per "**area fabbricabile**" si deve rinviare alla definizione fornita dall`art.36, co. 2, del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge 248/2006 (cd. "Decreto Visco-Bersani""), il quale stabilisce che un`area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentementedall`approvazione della regione e dall`adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Base imponibile	Rinviando la norma alle disposizioni di cui all`art.5 del D.Lgs. 504/1992, l`Amministrazione fornisce i seguenti chiarimenti per quel che riguarda: · **i fabbricati del Gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**, per i quali il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile, dai valori contabili al criterio catastale, è quello della richiesta di attribuzione della renditamediante l`esperimento della procedura di cui al D.M. n. 701/1994 (DOCFA); · **le aree fabbricabili**, per le quali, richiamando il disposto dell`art.31, co.20, della legge 289/2002, il Dipartimento ribadisce l`obbligo di informazione a carico del Comune, quando l`area assume natura edificabile. In caso di mancata comunicazione dell`intervenuta edificabilità dell`area, non saranno comunque irrogate sanzioni nè richiesti interessi moratori al contribuente, ai sensi dell`art. 10, co. 2, della Legge 212/2000.
Aliquote	In tal ambito, l`Amministrazione precisa che il *range* di variazione delle aliquote base costituisce un vincolo invalicabile per il Comune, il quale, nell`esercizio della sua autonomia regolamentare *ex* art.52 del D.Lgs. 446/1997, può esclusivamente variare le aliquote, differenziandole sia nell`ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all`interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie. Viene comunque sottolineato che la manovrabilità delle aliquote deve essere sempre esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione.

Abitazione principale

La definizione di "*abitazione principale*", di cui all`art.13, co.2, del D.L. 201/2011, presenta i seguenti profili di novità:

· deve trattarsi di **una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto,** a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente accatastata (esempio: 2 unità contigue ed utilizzate nel complesso come unica abitazione). In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita (salvo preventivo accatastamento unitario).
Il contribuente dovrà quindi scegliere quale delle unità destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni IMU per questa previste; le altre, invece, verranno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l`applicazione dell`aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati;

· l`abitazione deve costituire l`immobile nel quale il **possessore nel contempo dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.
A differenza dell`ICI, con tale requisito, il Legislatore chiarisce che, per fruire del trattamento agevolato IMU per l`abitazione principale, il contribuente non può più stabilire il proprio domicilio in un immobile diverso da quello nel quale risiede anagraficamente;

· l`abitazione deve costituire, allo stesso modo, l`immobile nel quale il **nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.
Questo si traduce nell`applicabilità delle agevolazioni IMU per una sola abitazione e relative pertinenze tra quelle possedute nello stesso Comune dai componenti del nucleo familiare.
Infatti, l`Amministrazione nega la doppia fruizione dei benefici nel caso di **immobile in comproprietà fra i coniugi** (non legalmente separati), **destinato all`abitazione principale**, **nel quale risiede e dimora solo uno di questi**, mentre **l`altro** risiede e dimora in un **diverso immobile nello stesso Comune**. In tal caso il beneficio spetta solo ad uno dei due coniugi.
Questa limitazione opera esclusivamente nel caso di immobili ubicati nello stesso Comune, mentre **non si applica nell`ipotesi di possesso da parte dei 2 coniugi di immobili in Comuni diversi** nei quali, separatamente, gli stessi dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
Per quel che riguarda il concetto di "*nucleo familiare*", l`Amministrazione, con un`incerta formulazione, afferma che il figlio, che dimora e risiede in altro immobile ubicato nello stesso Comune nel quale dimorano e risiedono i genitori, costituisce comunque un "*nuovo nucleo familiare*", ai fini IMU, anche nell`ipotesi in cui possa ritenersi ancora fiscalmente a carico dei genitori.
Pertanto, costituendo 2 nuclei familiari distinti, non dovrà essere operata alcuna scelta sull`abitazione da assoggettare al trattamento agevolato, sicchè:

· i genitori potranno fruire delle agevolazioni (ad esclusione della sola maggiorazione per i figli di età inferiore ai 26 anni) per l`unità immobiliare nella quale dimorano e risiedono,

· il figlio (come nucleo a sè stante) potrà anch`esso applicare l`aliquota ridotta e la detrazione per l`abitazione a lui intestata e nella quale risiede e dimora.

Va comunque segnalato che, a differenza dell`ICI, non è più possibile, ai fini IMU, assimilare ad abitazione principale l`immobile dato in uso gratuito a perenti in linea retta o collaterale.

Pertinenze dell`abitazione principale	Per quanto riguarda le pertinenze, rientra nel numero massimo di 3 unità (1 per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7) anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all`abitazione principale. Entro tale limite, il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato. Le eventuali ulteriori pertinenze sono assoggettate all`aliquota ordinaria. Ad esempio: · **3 pertinenze, di cui una cantina accatastata come C/2 e 2 garages classificati come C/6**: sarà lo stesso contribuente a scegliere quale fra 2 questi ultimi collegare all`abitazione principale; · **1 cantina (potenzialmente inclusa in C/2) iscritta congiuntamente all`abitazione principale**: il contribuente deve applicare le agevolazioni solo ad altre 2 pertinenze di categoria catastale C/6 o C/7; · **2 pertinenze, soffitta e cantina (entrambe potenzialmente incluse in C/2), accatastate unitamente all`unità abitativa**: il contribuente può usufruire delle agevolazioni per l`abitazione principale (che include anche le 2 pertinenze con essa accatastate) e solo per un`altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7. I Comuni, tra l`altro, non possono intervenire con una disposizione regolamentare in ordine all`individuazione delle pertinenze.
Detrazione base per l`abitazione principale	Per la "*detrazione base*" di 200 euro, riconosciuta per il possesso dell`abitazione principale, il Dipartimento chiarisce che, in presenza di più proprietari, questa spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica, a prescindere dalla singola quota di possesso. I Comuni possono aumentare l`importo della detrazione sino a concorrenza dell`imposta dovuta, a condizione che non sia fissata un`aliquota superiore a quella ordinaria dello 0,76% per le unità immobiliari tenute a disposizione.
Maggiorazione per i figli di età inferiore ai 26 anni	Il diritto alla maggiorazione di 50 euro spetta **fino al compimento del 26° anno di età del figlio**, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a quello in cui si verifica l`evento. L`importo di tale ulteriore beneficio, costituendo una maggiorazione della "*detrazione base*", si calcola con le stesse regole di quest`ultima e, quindi, **in misura proporzionale al periodo** in cui persiste il requisito che dà diritto alla maggiorazione stessa. Nel calcolo della maggiorazione, per potere computare un mese per intero, occorre che il compimento del 26° anno d`età si verifichi dal giorno 15 in poi. Per i nuovi nati, invece, rileva per intero il mese di nascita, se questa si sia verificata da almeno 15 giorni. Al riguardo, nella C.M. 3/DF/2012 (alla quale si rinvia) sono esaminati 11 casi pratici, esplicativi dell`operatività della maggiorazione. Si precisa, inoltre, che i Comuni non possono variare l`importo della maggiorazione stessa.

Casi particolari L`Amministrazione fornisce ulteriori chiarimenti su particolari fattispecie:

· **coniuge assegnatario dell`ex casa coniugale**: a questi, anche se non proprietario, spetta l`onere del pagamento dell`IMU (con applicazione di tutte le agevolazioni per l`abitazione principale), in quanto titolare, ai soli fini di tale imposta, del diritto di abitazione.
In questo caso, trattandosi di abitazione principale del soggetto passivo, non opera la quota d`imposta riservata allo Stato;

· **anziani e disabili residenti in istituti di ricovero e cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato**: su facoltà dei Comuni, le abitazioni possedute da tali soggetti possono essere assimilate all`abitazione principale (con applicazione di tutte le agevolazioni previste per questa), a condizione che le stesse non risultino locate. In questi casi, la maggiorazione di 50 euro per i figli di età inferiore a 26 anni opera solo se questi risiedano e dimorino nell`abitazione agevolata.
Inoltre, qualora i Comuni esercitassero tale facoltà, non opererebbe comunque la quota d`imposta riservata allo Stato;

· **immobili di cooperative a proprietà indivisa ed alloggi degli IACP (comunque denominati) adibiti ad abitazione principale dei soci e assegnatari**: per questi è riconosciuta la sola "*detrazione base*" di 200 euro e non anche l`aliquota ridotta e la maggiorazione per i figli.
Anche in questo caso, non si applica la quota d`imposta riservata allo Stato.

Terreni agricoli Per quanto riguarda i terreni agricoli, l`art.13, co. 5 del D.L.201/2011, ai fini della determinazione della base imponibile IMU, riconosce l`applicazione di un coefficiente moltiplicatore ridotto (110 al posto di 135) ai terreni (agricoli), "*nonchè per quelli non coltivati*" posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (cd. IAP).
Tale modalità di calcolo della base imponibile è quindi riconosciuta anche nel caso in cui il terreno sia lasciato a riposo (quindi "*non coltivato*") in applicazione delle tecniche agricole.
L`Amministrazione ricorda, inoltre, che ai terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, ai fini IMU, sono applicabili le seguenti agevolazioni:

· **i terreni non sono considerati "*edificabili*"** se su questi persiste l`utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l`esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all`allevamento degli animali.
L`agevolazione spetta anche nel caso in cui il terreno sia posseduto da 2 soggetti ma venga condotto da 1 solo che ha i requisiti e viene riconosciuta ad entrambi i comproprietari;

· **i terreni sono soggetti ad imposta limitatamente alla parte di valore eccedente 6.000 euro**, purchè siano direttamente condotti dai possessori, con riduzioni ulteriori fino ad un importo di 32.000 euro[3].
Nel caso in cui il coltivatore diretto o lo IAP possieda e conduca più terreni, le riduzioni vanno calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni, rapportate alla durata nell`anno e quota di possesso.
Qualora il terreno sia posseduto da più soggetti, l`agevolazione viene riconosciuta solo a coloro che possiedono i requisiti richiesti dalla norma, in proporzione alle loro quote di possesso.
Entrambe le agevolazioni descritte non si applicano in ogni caso, per i terreni, di coltivatori diretti o IAP, concessi in affitto.

Fabbricati rurali

Rientrando nell`ambito applicativo dell`IMU tutti i fabbricati rurali (diversamente da quanto disponevano le norme ICI, secondo le quali, tali fabbricati erano esentati dall`imposta), l`Amministrazione finanziaria chiarisce che:
· per i **fabbricati rurali ad uso abitativo**, operano in ogni caso le regole ordinarie, ivi compreso il trattamento agevolato riservato all"`*abitazione principale*", ove ne sussistano i presupposti d`applicazione;
· per i **fabbricati rurali strumentali**, la loro individuazione è ricondotta al solo elenco di cui all`art.9, co. 3-*bis* del D.L. 557/1993[4], a prescindere dal loro accatastamento nella categoria D/10 (in precedenza, condizione essenziale per l`esenzione ICI).
Ciò, in via generale, ai fini del calcolo dell`IMU dovuta, si traduce nella determinazione della base imponibile secondo le regole proprie della categoria catastale d`appartenenza del fabbricato, mentre l`aliquota applicabile è sempre quella ridotta dello 0,2% (potenzialmente riducibile allo 0,1%)[5].
In ogni caso, tutti i fabbricati rurali (abitativi e strumentali) non ancora accatastati devono essere dichiarati nel Catasto Edilizio Urbano entro il 30 novembre 2012.

Agevolazioni

Per quanto riguarda le **agevolazioni ICI**, queste **non sono più applicabili** all`IMU, a meno che non siano espressamente **richiamate dalle nuove disposizioni**.
Questo il principio generale fornito dal Dipartimento nella CM 3/DF/2012, ferme restando le disposizioni normative che riconoscono la facoltà per i Comuni di introdurre:
· la riduzione o l`esenzione dal pagamento dei tributi di loro competenza (compresa l`IMU) a favore delle ONLUS;
· agevolazioni sui tributi (compresa l`IMU) di loro competenza, fino alla totale esenzione per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 6 mesi;
· la riduzione o l`esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza (compresa l`IMU), nei confronti delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato.
Qualora deliberate, tali agevolazioni non si applicano alla quota d`imposta riservata allo Stato.

Esenzioni

Relativamente alle esenzioni, l`Amministrazione, in tema di terreni agricoli e fabbricati rurali strumentali, fornisce le seguenti precisazioni:
· per i **terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina**, sino all`emanazione del Decreto Interministeriale che potrà individuare i Comuni nei quali si applica l`esenzione, si deve far riferimento all`elenco allegato alla circolare n.9 del 14 giugno 1993, che regolava l`esenzione ai fini ICI;
· per i **fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani**, per l`individuazione dei quali si deve far riferimento all`elenco dei comuni predisposto dall`ISTAT, l`esenzione spetta a prescindere se il comune sia montano o parzialmente montano.
A completezza, si ricorda inoltre che, le Camere di commercio non sono più ricomprese tra i soggetti pubblici che godono dell`esenzione ai fini dell`IMU.

Versamento In merito alle **modalità di versamento del tributo**, i principali chiarimenti forniti dalla CM 3/DF/2012 riguardano:
· l`**impossibilità**, per il **2012**, del **versamento** d`imposta **in un`unica soluzione** (entro il 18 giugno 2012), non potendosi comunque considerare definitive le aliquote e le detrazioni eventualmente deliberate dal Comune entro la stessa data;
· la **possibilità** del contribuente, sin **dal** versamento del **primo acconto** (entro il 18 giugno 2012), di **tener conto** anche delle **agevolazioni** per l`***"abitazione principale"***, eventualmente già **deliberate dal Comune** (fermo restando l`obbligo di conguaglio, in sede di saldo, in caso di variazione);
· l`**inapplicabilità** delle **sanzioni** e degli **interessi nel caso di errori di calcolo o versamento dell`acconto IMU** per l`anno **2012**;
· l`**arrotondamento all`euro**, per difetto nel caso in cui la frazione sia uguale a 49 centesimi e per eccesso per frazioni maggiori o uguali a 50 centesimi (effettuato **per ogni singolo rigo utilizzato del modello F24**);
· l`**importo minimo** di pagamento dell`imposta pari a **12 euro** (se non deliberato diversamente dal Comune);
· la possibilità, dal **1° dicembre 2012**, di **pagamento** dell`IMU anche mediante **bollettino postale**, da approvare con apposito Decreto del Ministro dell`Economia e delle Finanze;
· la possibilità di **compensazione del debito IMU con l`eventuale credito IRPEF** risultante dal modello di dichiarazione dei redditi (Mod. 730/2012), **fermo** restando l`**obbligo di presentazione del modello F24** con saldo finale pari a 0;
· il **pagamento dell`IMU**, per il **2012**, per i **fabbricati rurali strumentali già accatastati** con la seguente modalità:
Acconto: 30% dell`imposta dovuta, applicando l`aliquota base dello 0,2%, entro il 18 giugno 2012,
Saldo: restante 70% dell`imposta dovuta, con conguaglio sulla prima rata, entro il 17 dicembre 2012;
· il **pagamento dell`IMU**, per il **2012**, per i **fabbricati rurali (sia abitativi che strumentali) non ancora accatastati** con la seguente modalità:
Unica soluzione: entro il 17 dicembre 2012.
Si segnala, infine, che, con il **Comunicato Stampa del 24 maggio 2012**, l`Agenzia delle Entrate, con esclusivo riferimento al versamento dell`IMU per l`abitazione principale, ha evidenziato che, a differenza di quanto indicato nelle "*Istruzioni al Modello di pagamento F24*", è necessario indicare nel suddetto Modello il numero di rate scelto dal contribuente per il pagamento di giugno (1 o 2 per l`acconto, nel formato rispettivamente 0101 e 0102).
In ogni caso, i Modelli F24 già compilati, senza l`indicazione della scelta all`interno del riquadro "*rateazione/mese rif.*", sono comunque considerati corretti e devono essere accettati dagli intermediari della riscossione (banche, Poste Italiane Spa e Agenti della riscossione).

---

[1] *Cfr. "Decreto semplificazioni fiscali"" – Conversione nella legge 44/2012 del 14 maggio 2012.*
[2] Diversamente, nel caso in cui l`importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante, ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell`opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, sono dovute sia l`IMU che l`IRPEF.
[3] Le ulteriori riduzioni sono le seguenti:

riduzione	**valore eccedente**
70%	da Euro 6.000 a Euro 15.500

50%	da Euro 15.500 a Euro 25.500
25%	da Euro 25.500 a Euro 32.000

[4] **D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, conv. con modif. in Legge 26 febbraio 1994, n. 133**
Art. 9 Istituzione del catasto dei fabbricati
(omissis)
3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell`attività agricola di cui all`articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:
a) alla protezione delle piante;
b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l`allevamento;
d) all`allevamento e al ricovero degli animali;
e) all`agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell`azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
g) alle persone addette all`attività di alpeggio in zona di montagna;
h) ad uso di ufficio dell`azienda agricola;
i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all`articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
l) all`esercizio dell`attività agricola in maso chiuso.
(omissis)
[5] Ad esempio: nel caso di "*abitazioni dei dipendenti esercenti attività agricole*", che per legge sono considerate comunque "*fabbricati rurali strumentali*", la base imponibile sarà individuata nella rendita catastale rivalutata del 5% a cui applicare il coefficiente pari a 160 (per il Gruppo A), mentre l`aliquota sarà pari allo 0,2%.

6491-Comunicato Stampa del 24 maggio 2012.pdfApri

6491-presentazione.pdfApri

6491-Circolare n.3-DF del 18 maggio 2012.pdfApri