



COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO

C.A.P. 15049 – PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Tel.: 0142.933001-0142.933651- Fax: 0142.930956

www.comune.vignalemonferrato.al.it

info@comune.vignalemonferrato.al.it

Partita IVA 00452360068

IMU - Imposta Municipale Propria

INFORMAZIONI PRELIMINARI PER IL VERSAMENTO DELL'ACCONTO ENTRO IL 18/06/2012

Con il D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011, è stata introdotta l'Imposta Municipale Propria (IMU) in via sperimentale dal 2012 fino al 2014. La prima novità riguarda la reintroduzione del prelievo sull'abitazione principale e relative pertinenze che viene mitigato dalla detrazione di €200,00 spettante ai proprietari di tali immobili. Inoltre è prevista la maggiorazione di detrazione, che si aggiunge a quella base di € 200,00, pari a € 50,00 per ogni figlio convivente di età non superiore a 26 anni. La misura massima della maggiorazione è di € 400,00 che, sommata alla detrazione di base, raggiunge quindi la cifra di € 600,00. Va chiarito che questa nuova detrazione non è legata alla condizione di figlio a carico. I 50,00 euro aggiuntivi, quindi, competono anche se il figlio lavora ed ha redditi propri.

La seconda novità riguarda la rivalutazione del valore immobiliare diversificata per tipologia di edificio. Infatti, alla conferma della quota già prevista dalla legge, pari al 5% della rendita catastale, si aggiunge l'innalzamento dei moltiplicatori da applicare per calcolare quanto dovrà versare ogni contribuente.

L'Imposta Municipale Propria ha pertanto come presupposto il possesso di **FABBRICATI** (compresi abitazione principale e relative pertinenze come sopra meglio specificato nonchè i fabbricati rurali : immobili strumentali all'attività agricola ad aliquota ridotta e immobili ad uso abitativo ad aliquota prevista per abitazione principale), **AREE EDIFICABILI E TERRENI AGRICOLI**. Oltre al proprietario dell'immobile, sono obbligati al pagamento anche il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione. Soggetto passivo è anche il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario e il concessionario di aree demaniali

CONTEGGIO DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile per i fabbricati iscritti in catasto è costituita dalla rendita dell'immobile, desumibile dalle **VISURE CATASTALI**, rivalutata del 5%, alla quale vanno applicati i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C2, C6 e C7, con esclusione della categoria catastale A10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C3, C4 e C5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A10 e D5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria C1.

Per i **TERRENI AGRICOLI** il valore è costituito da quello ottenuto **MOLTIPLICANDO** l'ammontare del reddito dominicale (COME INDICATO IN CATASTO ALLA DATA DEL 1° GENNAIO DI OGNI ANNO), rivalutato del 25%, per il coefficiente **135**. Per i terreni agricoli **posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a **110**. Per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP), di cui all'art. 1 del D. Lgs. N. 99/2004, vengono reintrodotti gli abbattimenti a scaglioni prescritti dall'art. 9 del D. Lgs. 504/1992, con applicazione dell'IMU sulla parte eccedente i **6 mila euro (franchigia) e con abbattimenti del 70% dell'imposta gravante sulla parte eccedente la franchigia e fino a 15.500 euro, del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente i 15.500 euro fino a 25.500 euro e del 25% di quella gravante sulla parte eccedente i 25.500 euro e fino a 32.000 euro.**

esempio

Per l'abitazione principale e relative pertinenze il moltiplicatore è pari a 160. A titolo esemplificativo per un'abitazione principale con rendita di € 596,51 e per un garage con rendita di € 77,68, il calcolo dell'IMU da pagare è il seguente: $(596,51 + 77,68) \times 1,05 \times 160 = € 113.263,84$ (vabre imponibile). IMU con aliquota 0,40% = 453,05 - 200,00 (detrazione) = 253,00 euro (importo da versare) - per nucleo familiare in cui **non sono** presenti figli di età non superiore a 26 anni.

Altra importante novità è la nozione di abitazione principale che è più ristretta rispetto a quella che valeva ai fini dell'esenzione ICI. **E' indispensabile, infatti, che il contribuente e il suo nucleo familiare dimorino abitualmente nell'immobile e abbiano nel contempo la residenza anagrafica. Nel caso in cui i componenti 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 eventuali pertinenze si applicano per un solo immobile.**

Le pertinenze tassate come l'abitazione principale possono essere al massimo una per ogni categoria catastale C/2 (magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), senza alcun potere regolamentare da parte del Comune in merito.

Sono, inoltre, molto limitati i casi delle unità "assimilate" all'abitazione principale: **scompare innanzitutto la fattispecie della casa CONCESSA IN USO GRATUITO a parenti prevista nel regolamento comunale ICI di questo Comune.**

L'unica ipotesi di assimilazione regolamentare resta quella riferita all'immobile non locato, posseduto da **ANZIANI O DISABILI RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO.**

Per quanto riguarda invece i **CONIUGI SEPARATI O DIVORZIATI** l'IMU sarà versata dal coniuge separato che vive nella casa anche se non proprietario. Quindi l'IMU sarà versata da chi ha il "diritto di abitazione" sulla casa, a prescindere da chi ne è proprietario.

Contribuenti residenti all'estero

Per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato non può più considerarsi adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia. Inoltre gli stessi cittadini non residenti non potranno più effettuare il versamento dell'IMU in un'unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre ma dovranno invece adottare le modalità previste per i residenti pagando la prima rata entro il 18 giugno 2012 e la seconda entro il 17 dicembre 2012 con l'aliquota ordinaria.

Modalità di pagamento

L'IMU deve essere pagata **esclusivamente** attraverso il Modello F24 presso qualsiasi sportello postale, bancario oppure presso gli sportelli degli agenti della riscossione.

I titolari di partita IVA dovranno effettuare il pagamento solamente in via telematica.

Con la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 sono stati istituiti i codici per pagare l'IMU. Riportiamo qui di seguito l'elenco dei nuovi codici:

3912 abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune);

3913 fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune);

3914 terreni (destinatario il Comune);

3915 terreni (destinatario lo Stato),

3916 aree fabbricabili (destinatario il Comune);

3917 aree fabbricabili (destinatario lo Stato);

3918 altri fabbricati (destinatario il Comune);

3919 altri fabbricati (destinatario lo Stato);

3923 interessi da accertamento (destinatario il Comune);

3924 sanzioni da accertamento (destinatario il Comune).

I nuovi codici tributo sono operativi dal 18 aprile 2012.

E' stato approvato, inoltre, il nuovo Modello F24 che contiene la sezione "IMU e altri tributi locali". I contribuenti possono comunque utilizzare i preesistenti Modelli F24 fino al 31 maggio 2013 riportando i dati dei versamenti IMU nella sezione "ICI ed altri tributi locali" del vecchio Modello ma indicando i nuovi codici tributo.

SCADENZE PER IL VERSAMENTO

18/06/2012	<u>Abitazione Principale e relative pertinenze</u> Acconto 50% calcolato applicando l'aliquota base del 4 per mille <u>Altri immobili (fabbricati diversi dall'abitazione principale – terreni agricoli e aree fabbricabili esclusi i fabbricati rurali ad uso strumentale)</u> Acconto 50% calcolato applicando l'aliquota base del 7,6 per mille <u>Fabbricati rurali ad uso strumentale</u> Acconto 30% calcolato applicando l'aliquota base del 2 per mille
17/12/2012	<u>Abitazione Principale e relative pertinenze</u> Saldo calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune <u>Altri immobili (fabbricati diversi dall'abitazione principale – terreni agricoli e aree fabbricabili esclusi i fabbricati rurali ad uso strumentale)</u> Saldo calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune <u>Fabbricati rurali ad uso strumentale</u> Saldo calcolato applicando l'aliquota deliberata dal Comune <u>Fabbricati rurali che devono essere accatastati entro il 30.11.2012</u> UNICA SOLUZIONE applicando l'aliquota deliberata dal Comune

Solamente per l'abitazione principale e le pertinenze è possibile versare l'imposta in tre rate: la 1° al 18/06/2012 pari ad un terzo calcolata sull'aliquota base, la 2° al 17/09/2012 di importo pari alla 1° e la 3° a saldo il 17/12/2012 per l'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulle precedenti rate.

ALIQUOTE

Le aliquote da utilizzare per il calcolo del versamento in acconto sono quelle fissate dallo Stato:

- aliquota di base 0,76 %
- aliquota ridotta 0,4 % per l'abitazione principale e per le relative pertinenze
- aliquota ridotta 0,2 % per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Immobili rurali

L'altra grande novità dell'IMU riguarda la tassazione dei fabbricati rurali, da sempre esenti dai tributi comunali. Le unità abitative rurali, se abitazioni principali, saranno tassate come abitazioni principali con l'aliquota dello 0,40% e con le detrazioni di legge. **PER I FABBRICATI STRUMENTALI, INVECE, IL COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO HA PREVISTO UNA ALIQUOTA RIDOTTA DELLO 0,1% che però dovrà essere utilizzato per il calcolo del saldo-conguaglio mentre, per l'acconto, il conteggio dovrà essere fatto con l'aliquota base stabilita dallo Stato dello 0,2%.** Inoltre, c'è l'obbligo di accatastare tutti i fabbricati rurali entro il 30 novembre 2012. Per i fabbricati strumentali rurali già iscritti nel Catasto Urbano l'IMU viene versata nella misura del 30% entro il 18 giugno e del 70% entro il 17 dicembre 2012. Per i fabbricati strumentali e abitativi tuttora iscritti nel catasto terreni, che devono transitare nel catasto urbano entro il prossimo 30 novembre, l'IMU verrà versata in unica rata a dicembre 2012.

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI E IMMOBILI STORICI.

La base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (previo accertamento tecnico) e per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico è ridotta del 50%. Viene però **abrogato** il comma 2 dell'art. 11 della legge 413/1991 in tema di tassazione agevolata per gli immobili storici (base imponibile determinata utilizzando la minore delle tariffe d'estimo riferibili alla zona censuaria nella quale risulta collocato l'immobile storico).

Dichiarazione IMU

E' previsto un termine di 90 giorni dal possesso o dalla variazione per la dichiarazione ai fini IMU utilizzando l'apposito modello approvato con decreto ministeriale. Per gli immobili posseduti già al 1° gennaio 2012 la dichiarazione va resa entro il 30 settembre 2012. Restano comunque valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI solo "in quanto compatibili". I casi in cui la dichiarazione dovrà essere presentata verranno disciplinati nel decreto di approvazione del modello di dichiarazione IMU.