

Le Guide

Norme e tributi

Giovedì 3 maggio 2012

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI IL TESTO UNICO DELL'IMU

- Le regole del decreto legge 201/2011 aggiornate dal decreto legge 16/2012
- Le altre disposizioni che integrano la disciplina dell'imposta municipale

INSERTO A CURA DI:
Saverio Fossati
Francesca Milano

Il Sole **24 ORE**

www.ilsole24ore.com

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

Uno strumento per preparare l'appuntamento dell'acconto

di **Saverio Fossati**

La rivoluzione permanente dell'Imu, che in pochi mesi ha cambiato tutte le regole stabilite dal decreto legislativo 23/2011 sul federalismo, richiede un po' di calma per essere capita. A bocce ferme, dopo gli interventi operati dalla conversione in legge del decreto fiscale (Dl 16/2012) sulla manovra Salva Italia (Dl 201/2011), è possibile oggi raccogliere le norme di base che servono a orientarsi e a muovere i primi passi, senza perdersi nella nuova giungla tributaria.

Ecco, quindi, la necessità di disporre di un testo aggiornato del Dl 201/2011, nelle parti in cui si occupa dell'Imu anticipata. Ma non solo: nel Dl 16/2012 erano contenute anche alcune disposizioni sulla formazione dell'elenco dei Comuni dove si applicano le agevolazioni sui terreni in zona montano-collinare, riportate subito dopo.

Nella seconda parte del fascicolo è stata fatta una breve raccolta delle principali norme richiamate espressamente dal Dl 201/2011 nella sua versione aggiornata: quindi una scelta di alcuni articoli del decreto 23/2011 (federalismo fiscale) dedicati all'Imu e indispensabili per comprenderne il meccanismo e anche del Dl 504/92, istitutivo dell'Ici, che resta uno dei cardini sui cui ruota la nuova disciplina fiscale immobiliare.

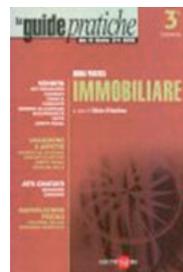
Ma prima di tutto i lettori potranno avere un quadro chiaro delle novità apportate dal decreto legge 16/2012, che a poche settimane dalla scadenza del 18 giugno sono intervenute a chiarire come calcolare l'acconto.

In vetrina



Calcola la tua Imu

■ Sul sito del Sole 24 Ore è possibile scoprire quanto «peserà» l'Imu: partendo dal valore della propria rendita catastale si può stabilire con esattezza il valore dell'imposta, al netto delle detrazioni spettanti per prima casa e per i figli sotto i 26 anni.
www.ilsole24ore.com



Guida Pratica immobiliare, di S. D'Andrea, 32 euro

■ Il volume è un'efficace sintesi operativa delle più importanti vicende traslative riguardanti gli immobili, dalla vendita (atti preparatori, contratti, permuta, tutela dell'acquirente di immobile da costruire, multiproprietà, mutui), alla locazione, dall'affitto alla donazione e al comodato

L'abitazione principale fa i conti con i concetti di dimora e residenza

Luigi Lovecchio

■ La legge 44/2012, di conversione del decreto sulle semplificazioni fiscali, ha cambiato notevolmente il volto dell'Imu. Sono state infatti introdotte numerose agevolazioni, particolarmente nutrite nel comparto agricolo, sono state variate le regole per il pagamento dell'acconto ed è stata dettata la disciplina per la dichiarazione. Novità hanno inoltre riguardato la tassazione dell'abitazione principale.

L'abitazione principale

Si ricorda innanzitutto che l'abitazione principale è quella in cui il contribuente risiede anagraficamente e dimora abitualmente. I due requisiti devono dunque coesistere. Deve inoltre trattarsi di una unica unità immobiliare, iscritta o iscrivibile in catasto come tale. La novità consiste nel prevedere che, ai fini in esame, l'immobile deve essere adibito ad abitazione non solo del contribuente ma anche del suo nucleo familiare. Lo scopo della disposizione è quello di prevenire manovre elusive, che si sostanziano in finti sdoppiamenti di residenza al fine di moltiplicare le agevolazioni fiscali. La lettera della norma tuttavia lascia molto a desiderare, in primo luogo perché non chiarisce cosa si intenda per nucleo familiare. La stessa inoltre sembra lasciare aperta la porta a residenze separate dei due coniugi in Comuni diversi, anche se ciò comporterebbe una sostanziale vanificazione degli effetti anti elusivi.

Gli emendamenti approvati hanno inoltre riguardato due ipotesi di assimilazione all'abitazione principale. La prima è una conferma e si riferisce alle unità immobiliari non locate di anziani e disabili residenti in istituti di ricovero. La seconda è nuova e si rivolge ai fabbricati non locati posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero. Per entrambe i Comuni hanno il potere di estendere i benefici dell'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione base di 200 euro). Tuttavia, in assenza di precisazioni legislative, in tale eventualità sembra restare dovuta la quota d'imposta erariale, pari al 3,8 per mille dell'imponibile. Novità infine anche per i coniugi separati o divorziati. Si dispone che, ai soli fini dell'Imu, il coniuge assegnatario dell'ex casa coniugale sia considerato titolare del diritto di abitazione. Ne consegue che l'unico soggetto passivo diventa il coniuge assegnatario, il quale avrà diritto alla detrazione di 200 euro e all'eventuale maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio convivente, di età non superiore a 26 anni.

Le agevolazioni nell'agricoltura

Una importante novità è rappresentata dalla esenzione totale dei fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni montani o parzialmente montani, secondo la classificazione ricavabile dagli elenchi dell'Istat. Si tratta di una esenzione di carattere oggettivo, poiché prescinde dalla qualifica del soggetto che li possiede. Un'altra modifica riguarda la finzione giuridica di cui all'articolo 2, lettera b), Dlgs 504/1992, a mente della quale le aree edificabili possedute da imprenditori agricoli si considerano terreni agricoli se permane la conduzione diretta con finalità agricole. Viene infatti precisato che a tale scopo occorre che il possessore sia un coltivatore diretto ovvero un soggetto qualificabile come Iap (imprenditore agricolo a titolo principale), di cui all'articolo 1, Dlgs 99/2004, iscritto alla previdenza agricola. La novità è che mentre in ambito Ici la previsione agevolativa operava solo in favore delle persone fisiche, nell'Imu potranno a pieno titolo fruire del beneficio anche le società di persone e di capitale in possesso della suddetta qualifica. È stata inoltre riproposta, seppure in termini quantitativamente più contenuti, la previsione già recata nell'articolo 9, Dlgs 504/1992, relativa a franchigie e abbattimenti di imponibile in favore dei terreni agricoli. Anche in questo caso, peraltro, il requisito soggettivo è stato tramutato nel possesso e nella conduzione dei terreni da parte di coltivatori diretti ovvero di soggetti Iap. Si prevede infine che il moltiplicatore di 110, relativo alla determinazione della base imponibile dei terreni agricoli posseduti e condotti dai soggetti Iap, valga anche per i terreni incolti. Per i terreni dei soggetti non Iap, invece, il moltiplicatore è stato elevato a 135.

Le altre agevolazioni

Con riferimento agli immobili d'interesse storico-artistico e agli immobili inagibili o inabitabili, si prevede che la base imponibile sia ridotta alla metà. La procedura per il riconoscimento dello stato di inagibilità o inabitabilità è stata mutuata dall'Ici. Allo scopo, è infatti disposto che il contribuente debba richiedere a proprie spese una perizia da parte dell'Ufficio tecnico comunale ovvero presentare una apposita dichiarazione sostitutiva di notorietà, che ovviamente l'ente impositore potrà successivamente verificare.

La tempistica degli acconti

Si è comprensibilmente "sganciato" il primo acconto, in scadenza al 18 giugno prossimo, dalle deliberazioni co-

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

municipali, in considerazione del fatto che per il 2012 i Comuni hanno tempo sino al 30 giugno per adottare le relative decisioni. Ne deriva che il primo pagamento sarà pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata con le aliquote base e con la detrazione di 200 euro.

Per i fabbricati rurali strumentali l'importo da pagare al 18 giugno sarà invece pari al 30% del dovuto sull'intero anno. I rurali, abitativi e strumentali, non ancora in possesso di rendita saranno soggetti a Imu in un'unica soluzione al 17 dicembre prossimo, senza acconti dunque. La ragione è da ricercare nel fatto che per tali beni si può provvedere sino al 30 novembre prossimo all'iscrizione nel catasto fabbricati.

L'imposta sull'abitazione principale, infine, potrà eccezionalmente essere versata in tre rate, con scadenza il 18 giugno, il 16 settembre e il 17 dicembre. Di queste, le prime due con le misure base dell'aliquota e della detrazione e in ragione di un terzo ciascuna dell'imposta dovuta per l'intero anno, la terza ovviamente a saldo. Resta comunque salva la facoltà di pagare nelle due rate ordinarie.

La rideterminazione delle aliquote

Si tratta della parte più problematica dell'intera manovra di revisione del tributo comunale. Per effetto delle agevolazioni concesse con le modifiche, il rischio che il gettito dell'Imu non raggiunga gli importi stimati nel decreto "salva Italia" è diventato elevato. Per questo motivo, il legislatore ha disposto la seguente dinamica:

- entro il 30 giugno prossimo, i Comuni approvano il bilancio di previsione nonché le aliquote e le detrazioni dell'Imu, sulla base del gettito convenzionale del tributo che viene reso disponibile per ciascun comune sul sito delle Finanze (accertamento convenzionale dell'imposta);
- sulla base dei dati ricavabili dal versamento del primo acconto, il Governo rivede le stime di gettito;
- entro il 30 settembre, i Comuni se del caso rivedono le aliquote e le detrazioni dell'Imu, in funzione del gettito effettivo del tributo, ovviamente con effetto retroattivo;
- entro il 10 dicembre, il Governo con Dpcm ridetermina le aliquote, le relative variazioni e la detrazione, al fine di conseguire il gettito stimato inizialmente per la quota erariale, anche in questo caso, con effetto retroattivo;
- entro il 17 dicembre, i contribuenti calcolano il saldo dell'Imu dovuta, in ragione delle nuove regole.

Al di là delle evidenti complicazioni operative che una tale disciplina comporta per contribuenti e Comuni, il dubbio più forte riguarda l'incompatibilità della stessa con il principio della riserva di legge, di cui all'articolo 23 della Costituzione. In forza di tale principio, gli elementi fondamentali del presupposto di un tributo sono riservati al legislatore statale, poiché è attraverso di essi che si provvede alla distribuzione del carico impositivo tra i soggetti passivi. Nel caso di specie, l'unico limite posto nella delega è il raggiungimento del gettito stimato, che

tuttavia è un aspetto del tutto estraneo al presupposto del tributo, che si compone della fattispecie imponibile, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima. La novella dunque è in chiaro contrasto con i principi costituzionali.

La dichiarazione Imu

Si dispone che la dichiarazione deve, a regime, essere presentata entro 90 giorni dall'evento che ha comportato il mutamento della soggettività passiva. Sono fatte salve le denunce Ici già presentate, in quanto compatibili. Ciò dovrebbe pertanto escludere l'insorgenza generalizzata dell'adempimento in esame, con riferimento al primo anno di applicazione dell'imposta. È inoltre dettata una disciplina transitoria, a mente della quale in tutti i casi in cui l'obbligo dichiarativo insorge dal 1° gennaio 2012, l'obbligo deve essere adempiuto entro il 30 settembre 2012. Si tratta dei casi in cui non vi è un effetto di trasmissione automatica della denuncia Ici ovvero si è verificata una variazione nei primi mesi dell'anno e non è possibile rispettare il termine ordinario di 90 giorni per indisponibilità del modello di dichiarazione. Il compito di individuare sia le ipotesi di non compatibilità della denuncia Ici sia quelle in cui vi è obbligo di presentazione della denuncia Imu, con riferimento a variazioni intervenute a partire dal primo gennaio 2012, spetta al Ministero delle finanze. Si prevede inoltre che, a partire dai pagamenti effettuati dal 1° dicembre 2012, si possa utilizzare il bollettino di conto corrente postale, in aggiunta al modello F24.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le principali novità

01 | LE REGOLE DELL'ACCONTO

- La prima rata si versa con le aliquote e la detrazione base;
- per l'abitazione principale sono possibili tre rate, in scadenza il 18 giugno, il 16 settembre e il 17 dicembre, delle quali le prime due pari a un terzo del totale calcolato ad aliquota e detrazione base;
- per i rurali strumentali, la prima rata è pari al 30% del totale;
- per i rurali non accatastati si paga tutto a saldo, entro il 17 dicembre

02 | LA DICHIARAZIONE IMU

- A regime si presenta entro 90 giorni dall'evento da dichiarare;
- sono fatte salve le dichiarazioni Ici, in quanto compatibili;
- per gli obblighi sorti dal primo gennaio 2012, la scadenza è il 30 settembre 2012;
- il ministero delle Finanze preciserà i soggetti tenuti alla presentazione

Come cambia il Dl «salva-Italia» dopo il decreto legge fiscale

Decreto legge 201/2011 dopo le modifiche apportate dal Dl 16/2012 e relativa legge di conversione

Capo II

Disposizioni in materia di maggiori entrate

ARTICOLO 13

Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i Comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 **1** e 9 **2** del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 **3** del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

I RIMANDI

I riferimenti numerati al centro di un cerchio nero si riferiscono ai testi delle norme citate nel decreto legge 201/2011, che sono riportati a partire da pagina 12

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. 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.

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 **4**, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

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

b) per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inabitabilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli ef-



Le differenze con l'Ici

Viene ridefinita l'abitazione principale, che ora deve coincidere con dimora abituale e residenza del proprietario e del suo nucleo familiare. Poi si stabilisce che le aree edificabili sono considerate terreni solo se appartenenti a coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

fetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

4. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

a) 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;

b) identica;

b-bis) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

d) 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;

e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

5. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

6. L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. I Comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata



I nuovi moltiplicatori

La differenza più forte con l'Ici, di cui l'attuale imposta mantiene la struttura base, è data dai moltiplicatori applicabili alla rendita catastale aggiornata: in generale vengono aumentati del 60-70 per cento, con un parallelo incremento della base imponibile



Le aliquote

Vengono fissate aliquote di legge dello 0,4% sull'abitazione principale e dello 0,76% su tutti gli altri fabbricati che però i Comuni potranno cambiare: il range va da un minimo dello 0,1% per i fabbricati rurali strumentali sino a un massimo dell'1,76% applicabile genericamente a tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale

ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

7. L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

8. L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. I Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento. Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre. Con decreto del presidente del Consiglio dei ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta di cui al presente comma, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal ministero dell'Economia e delle finanze rispettivamente per i fabbricati rurali a uso strumentale e per i terreni.

8-bis. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali 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:

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

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 dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;

9. I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del Testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero nel caso di immobili locati.

10. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati 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 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei 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. I Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso il Comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione. La suddetta detrazione si applica alle unità immobiliari

La detrazione

Per l'abitazione principale è stata fissata una detrazione unica per tutti, pari a 200 euro. In più, viene riconosciuta un'ulteriore detrazione di 50 euro per ogni figlio convivente (fino a un massimo di 4 figli sotto i 26 anni), anche se non economicamente a carico

**La quota dello Stato**

Tranne che sull'abitazione principale, allo Stato è riservata una quota dell'imposta, pari all'applicazione dell'aliquota dello 0,38 per cento. Di conseguenza, per i Comuni sarà impossibile applicare a immobili diversi dall'abitazione principale un'aliquota inferiore allo 0,38% perché ci rimetterebbero

liari di cui all'articolo 8, comma 4 **6**, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504; per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato e il comma 17. I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'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, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche alle fattispecie di cui all'articolo 6, comma 3-bis **5**, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e i Comuni possono prevedere che queste si applichino anche ai soggetti di cui all'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

11. È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo. Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio e non si applica il comma 17. La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria. Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai Comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamen-

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

to e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal Comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

12. Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate nonché, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

12-bis. Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per il medesimo anno, i Comuni iscrivono nel bilancio di



L'acconto 2012

Solo per il 2012, dato che ai Comuni è stato concesso di fissare le aliquote Imu sino al 30 settembre 2012 (cioè ben oltre la scadenza dell'acconto, il 18 giugno 2012), la prima rata sarà versata applicando le aliquote di base: 0,4% per l'abitazione principale e 0,76% per gli altri immobili. Il risultato verrà diviso per due e quello (a sua volta diviso in due parti uguali, una per lo Stato e una per il Comune) rappresenta l'acconto da versare con il modello F24. Per l'abitazione principale, però, l'Imu va tutta al Comune e inoltre è possibile dividerla in tre: la prima da versare il 18 giugno, la seconda il 17 settembre e il resto a saldo il 17 dicembre, quando saranno note le aliquote comunali

previsione l'entrata da imposta municipale propria in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia e delle finanze per ciascun Comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet www.finanze.gov.it. L'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed è rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al fondo sperimentale di riequilibrio e ai trasferimenti erariali, in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo sancito dalla Conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012. Con uno o più decreti del presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del ministro dell'Economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del Testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

12-ter. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta 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 verifichino modificazioni

dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. 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.

13. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 e dell'articolo 14, commi 1 e 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. All'articolo 14, comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole: «dal 1° gennaio 2014», sono sostituite dalle seguenti: «dal 1° gennaio 2012». Al comma 4 dell'articolo 14 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ai commi 3 degli articoli 23, 53 e 76 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 e al comma 31 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, le parole: «a un quarto» sono sostituite dalle seguenti: «alla misura stabilita dagli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472». Ai fini del quarto comma dell'articolo 2752 del Codice civile il riferimento alla «legge per la finanza locale» si intende effettuato a tutte disposizioni che disciplinano i singoli tributi comunali e provinciali. La riduzione dei trasferimenti erariali di cui ai commi 39 e 46 dell'articolo 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, è consolidata, a decorrere dall'anno 2011, all'importo risultante dalle certificazioni di cui al decreto 7 aprile 2010 del ministero dell'Economia e delle finanze emanato, di concerto con il ministero dell'Interno, in attuazione dell'articolo 2, comma 24, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.



Delibere online

Dal 2013 le delibere comunali che stabiliscono le aliquote dovranno essere comunicate al ministero dell'Economia in via telematica entro il 23 aprile di ogni anno, in modo da essere efficaci dal 1° gennaio di quello stesso anno.

In questo modo è garantita la pubblicazione sul sito dell'Economia a partire dal 30 aprile. Il mancato invio entro il 23 aprile impedisce la pubblicazione entro il 30 aprile e quindi restano in vigore le aliquote dell'anno precedente

13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.

14. Sono abrogate, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le seguenti disposizioni:

a) l'articolo 1 del decreto legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ad eccezione del comma 4 che continua ad applicarsi per i soli Comuni ricadenti nei territori delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano.

5-bis. Con decreto di natura non regolamentare del ministro dell'Economia e delle finanze, di concerto con il ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali, possono essere individuati Comuni nei quali si applica l'esenzione di cui alla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sulla base della altitudine riportata nell'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat), nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni.

b) il comma 3, dell'articolo 58 e le lettere d), e) ed h) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

c) l'ultimo periodo del comma 5 dell'arti-

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

colo 8 e il comma 4 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

d) il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14.

d-bis) i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

14-bis. Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del ministro dell'Economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

14-ter. I fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

14-quater. Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai Comuni a segui-

to dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

15. A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al ministero dell'Economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro il termine di cui all'articolo 52, comma 2, del decreto legislativo n. 446 del 1997, e comunque entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio delle predette deliberazioni nei termini previsti dal primo periodo è sanzionato, previa diffida da parte del ministero dell'Interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Con decreto del ministero dell'Economia e delle finanze, di concerto con il ministero dell'Interno, di natura non regolamentare sono stabilite le modalità di attuazione, anche graduale, delle disposizioni di cui ai primi due periodi del presente comma. Il ministero dell'Economia e delle finanze pubblica, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai Comuni. Tale pubblicazione sostituisce l'avviso in «Gazzetta Ufficiale» previsto dall'articolo 52, comma 2, terzo periodo, del decreto legislativo n. 446 del 1997.

16. All'articolo 1, comma 4, ultimo periodo del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, le parole: «31 dicembre» sono sostituite dalle parole: «20 dicembre». All'articolo 1, comma 11, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dal-



Le delibere

I Comuni devono inviare al ministero dell'Economia tutte le deliberazioni relative alle entrate tributarie entro 30 giorni dall'approvazione del bilancio di previsione.

In caso contrario, il Comune sarà soggetto al blocco delle risorse



Fabbricati rurali

I fabbricati strumentali e abitativi tuttora iscritti nel catasto terreni devono transitare nel catasto urbano entro il prossimo 30 novembre

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

la legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole da «differenziate» a «legge statale» sono sostituite dalle seguenti: «utilizzando esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività». L'agenzia delle Entrate provvede all'erogazione dei rimborsi dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche già richiesti con dichiarazioni o con istanze presentate entro la data di entrata in vigore del presente decreto, senza far valere l'eventuale prescrizione decennale del diritto dei contribuenti.

17. Il fondo sperimentale di riequilibrio, come determinato ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il fondo perequativo, come determinato ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, ed i trasferimenti erariali dovuti ai Comuni della Regione Siciliana e della Regione Sardegna variano in ragione delle differenze del gettito stimato ad aliquota di base derivante dalle disposizioni di cui al presente articolo. In caso di incapienza ciascun Comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue. Con le procedure previste dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, le Regioni Friuli Venezia Giulia e Valle d'Aosta, nonché le Province autonome di Trento e di Bolzano, assicurano il recupero al bilancio statale del predetto maggior gettito stimato dei Comuni ricadenti nel proprio territorio. Fino all'emanazione delle norme di attuazione di cui allo stesso articolo 27, a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali, è accantonato un importo pari al maggior gettito stimato di cui al precedente periodo. L'importo complessivo della riduzione del recupero di cui al presente comma è pari per l'anno 2012 a 1.627 milioni di euro, per l'anno 2013 a 1.762,4 milioni di euro e per l'anno 2014 a 2.162 milioni di euro.

18. All'articolo 2, comma 3, del decreto

legislativo 14 marzo 2011, n. 23 dopo le parole: «gettito di cui ai commi 1 e 2», sono aggiunte le seguenti: «nonché, per gli anni 2012, 2013 e 2014, dalla compartecipazione di cui al comma 4»;

19. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, non trovano applicazione le disposizioni recate dall'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 2, nonché dal comma 10 dell'articolo 14 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

19-bis. Per gli anni 2012, 2013 e 2014 il decreto del presidente del Consiglio dei ministri di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è esclusivamente finalizzato a fissare la percentuale di compartecipazione al gettito dell'imposta sul valore aggiunto, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, in misura finanziariamente equivalente alla compartecipazione del 2 per cento del gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

20. La dotazione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è incrementata di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2012 e 2013.

21. Soppresso

Decreto legge 16/2012**ARTICOLO 4**

5-bis. Con decreto di natura non regolamentare del ministro dell'Economia e delle finanze, di concerto con il ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali, possono essere individuati Comuni nei quali si applica l'esenzione di cui alla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sulla base della altitudine riportata nell'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat), nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni.

5-ter. Il comma 5 dell'articolo 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è abrogato.

5-quater. Il comma 2 dell'articolo 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, è abrogato.

Case storiche
La normativa Imu ha cancellato il privilegio dei fabbricati storico-artistici, la cui base imponibile (sia ai fini Ici che di tutte le altre imposte, anche in caso di locazione) era basata sulla tariffa d'estimo più bassa, nell'ambito delle categorie A (abitazioni) presente nella zona censuaria in cui si trovasse l'immobile. In pratica, i calcoli delle imposte erano fatti su una base che andava da 1/5 a 1/10 di quella reale. Ora questo privilegio è stato annullato e l'Imu verrà calcolata sulla nuova base imponibile, però questa sarà dimezzata



Le regole base su Imu e Ici richiamate nel decreto legge 201

❶ Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23

ARTICOLO 8

Imposta municipale propria

1. L'imposta municipale propria è istituita, a decorrere dall'anno 2014, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale.

3. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa. Si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. L'esclusione si applica alle pertinenze 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. L'esclusione non si applica alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

4. L'imposta municipale propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

5. Nel caso di possesso di immobili non costituenti abitazione principale ai sensi del comma 3, l'imposta è dovuta annualmente in ragione di un'aliquota dello 0,76 per cento. La predetta aliquota può essere modificata con decreto del presidente del Consiglio dei ministri, da emanare su proposta del mi-

La base imponibile

La base imponibile dell'Imu si calcola partendo dalla rendita catastale, che va moltiplicata per 160 (abitazioni, magazzini e locali di deposito, box auto e tettoie), per 55 (negozi), per 60 (fabbriche, alberghi, teatri), 80 (uffici), 140 (laboratori artigiani). Il risultato è, appunto, la base imponibile su cui applicare le aliquote



nistro dell'Economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, tenendo conto delle analisi effettuate dalla Commissione tecnica paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale ovvero, ove istituita, dalla Conferenza permanente per il coordinamento della finanza pubblica. I Comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali, l'aliquota fissata dal primo periodo del presente comma, ovvero sino a 0,2 punti percentuali l'aliquota determinata ai sensi del comma 6. (periodo abrogato dal Dl 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214).

6. Nel caso in cui l'immobile sia locato, l'aliquota di cui al comma 5, primo periodo, è ridotta alla metà.

7. I Comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale, adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prevedere che l'aliquota di cui al comma 5, primo periodo, sia ridotta fino alla metà anche nel caso in cui abbia ad oggetto immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del citato Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso in cui abbia ad oggetto immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società. Nell'ambito della facoltà prevista dal presente comma, i Comuni possono stabilire che l'aliquota ridotta si applichi limitatamente a determinate categorie di immobili.

⊕ Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23**ARTICOLO 9****Applicazione dell'imposta municipale propria**

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

3. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

4. Comma abrogato dal Dl 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

5. Con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997, i Comuni possono introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, e gli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

**Chi paga**

Il soggetto passivo Imu non è solo il proprietario dell'immobile, ma anche il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. È soggetto passivo Imu anche il concessionario di aree demaniali, mentre in caso di immobili in costruzione concessi in locazione finanziaria il soggetto passivo Imu è il locatario

**Gli immobili esenti**

Sono esenti dall'imposta gli immobili dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri enti pubblici. In più sono esenti i fabbricati rurali a uso strumentale ubicati nei comuni montani o parzialmente montani e i terreni montani

6. Con uno o più decreti del ministro dell'Economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale Comuni italiani sono approvati i modelli della dichiarazione, i modelli per il versamento, nonché di trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, ai Comuni e al sistema informativo della fiscalità.

7. Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano gli articoli 10, comma 6, 11, commi 3, 4 e 5, 12, 14 e 15 del citato decreto legislativo n. 504 del 1992 e l'articolo 1, commi da 161 a 170, della citata legge n. 296 del 2006.

8. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. Sono altresì esenti i fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133, ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat). Le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del Testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni.

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

9. Il reddito agrario di cui all'articolo 32 del citato Testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica n. 917 del 1986, i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca di cui all'articolo 3, i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del citato Testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica n. 917 del 1986, e dagli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, continuano ad essere assoggettati alle ordinarie imposte erariali sui redditi. Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria.

Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23**ARTICOLO 14****Ambito di applicazione del decreto legislativo, regolazioni finanziarie e norme transitorie**

1. L'imposta municipale propria è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

2. Al fine di assicurare la neutralità finanziaria del presente decreto, nei confronti delle Regioni a statuto speciale il presente decreto si applica nel rispetto dei rispettivi statuti e in conformità con le procedure previste dall'articolo 27 della citata legge n. 42 del 2009, e in particolare:

a) nei casi in cui, in base alla legislazione vigente, alle Regioni a statuto speciale spetta una compartecipazione al gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche ovvero al gettito degli altri tributi erariali, questa si intende riferita anche al gettito della cedolare secca di cui all'articolo 3;

b) sono stabilite la decorrenza e le modalità di applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 2 nei confronti dei Comuni ubicati nelle Regioni a statuto speciale, nonché le percentuali delle compartecipazioni di cui alla lettera a); con riferimento all'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 si tiene conto anche dei tributi da essa sostituiti.

**Indeducibilità**

Sulle orme dell'Ici, anche la nuova Imposta municipale non sarà deducibile dalle imposte sui redditi né dall'Irap

Autonomia comunale

Anche per l'Imu si conferma la «potestà regolamentare» già prevista per gli altri tributi locali



3. Nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome che esercitano le funzioni in materia di finanza locale, le modalità di applicazione delle disposizioni relative alle imposte comunali istituite con il presente decreto sono stabilite dalle predette autonomie speciali in conformità con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione; per gli enti locali ubicati nelle medesime Regioni e Province autonome non trova applicazione quanto previsto dall'articolo 2, commi da 1 a 8; alle predette Regioni e Province autonome spettano le devoluzioni e le compartecipazioni al gettito delle entrate tributarie erariali previste dal presente decreto nelle misure e con le modalità definite dai rispettivi statuti speciali e dalle relative norme di attuazione per i medesimi tributi erariali o per quelli da essi sostituiti.

4. Il presente decreto legislativo concorre ad assicurare, in prima applicazione della citata legge n. 42 del 2009, e successive modificazioni, e in via transitoria, l'autonomia di entrata dei Comuni. Gli elementi informativi necessari all'attuazione del presente decreto sono acquisiti alla banca dati unitaria delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 13 della citata legge n. 196 del 2009, nonché alla banca dati di cui all'articolo 5, comma 1, lettera g), della citata legge n. 42 del 2009.

5. In coerenza con quanto stabilito con la decisione di finanza pubblica di cui all'articolo 10 della citata legge n. 196 del 2009, in materia di limite massimo della pressione fiscale complessiva, la Conferenza permanente per il coordinamento della finanza pubblica, avvalendosi della Commissione tecnica paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale, monitora gli effetti finanziari del presente decreto legislativo al fine di garantire il rispetto del predetto limite, anche con riferimento alle tariffe, e propone al Governo le eventuali misure correttive.

6. È confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento.

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

7. Sino alla revisione della disciplina relativa ai prelievi relativi alla gestione dei rifiuti solidi urbani, continuano ad applicarsi i regolamenti comunali adottati in base alla normativa concernente la tassa sui rifiuti solidi urbani e la tariffa di igiene ambientale. Resta ferma la possibilità per i Comuni di adottare la tariffa integrata ambientale.

8. A decorrere dall'anno 2011, le delibere di variazione dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione sul sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 360 del 1998, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 20 dicembre dell'anno a cui la delibera afferisce. Le delibere relative all'anno 2010 sono efficaci per lo stesso anno d'imposta se la pubblicazione sul predetto sito avviene entro il 31 marzo 2011. Restano fermi, in ogni caso, gli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 169, della citata legge n. 296 del 2006.

9. Per il perseguimento delle finalità istituzionali, di quelle indicate nell'articolo 10, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504 del 1992, nonché dei compiti attribuiti con i decreti legislativi emanati in attuazione della citata legge n. 42 del 2009, e successive modificazioni, anche al fine di assistere i Comuni nell'attuazione del presente decreto e nella lotta all'evasione fiscale, l'Associazione nazionale Comuni italiani si avvale delle risorse indicate nell'articolo 10, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. A decorrere dal 1° gennaio 2012, l'aliquota percentuale indicata nel predetto articolo è calcolata con riferimento al gettito annuale prodotto dall'imposta di cui all'articolo 8. Con decreto del ministro dell'Interno, di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze, da adottare d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono stabilite le modalità di attribuzione delle risorse in sostituzione di quelle vigenti, nonché le altre modalità di attuazione del presente comma.

10. Il decreto del presidente del Consi-

glio dei ministri di cui all'articolo 2, comma 4, stabilisce le modalità per l'acquisizione delle informazioni necessarie al fine di assicurare, in sede di prima applicazione, l'assegnazione della compartecipazione all'imposta sul valore aggiunto sulla base del gettito per provincia. Fino a che le predette informazioni non sono disponibili, l'assegnazione del gettito dell'imposta sul valore aggiunto per ogni Comune ha luogo sulla base del gettito di tale imposta per Regione, suddiviso per il numero degli abitanti di ciascun Comune.

📌 **Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504**

ARTICOLO 2**Definizione di fabbricati e aree**

1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice civile.

**Le definizioni**

Il fabbricato deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano; l'area fabbricabile è intesa come quella utilizzabile a scopo edificatorio mentre il terreno agricolo è il terreno adibito a esercizio delle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse

GUIDA PRATICA SULLE NOVITÀ FISCALI/IL TESTO UNICO DELL'IMU

④ Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504

ARTICOLO 5

Base imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1.

3. Per i 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, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i seguenti coefficienti: per l'anno 1993: 1,02; per l'anno 1992: 1,03; per l'anno 1991: 1,05; per l'anno 1990: 1,10; per l'anno 1989: 1,15; per l'anno 1988: 1,20; per l'anno 1987: 1,30; per l'anno 1986: 1,40; per l'anno 1985: 1,50; per l'anno 1984: 1,60; per l'anno 1983: 1,70; per l'anno 1982 e anni precedenti: 1,80. I coefficienti sono aggiornati con decreto del ministro delle Finanze da pubblicare nella «Gazzetta Ufficiale». In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701 con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo del comma primo dell'articolo 11; in mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in Comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabi-

**Il valore**

Nella quantificazione del valore vanno tenuti in considerazione diversi fattori tra cui la zona territoriale di ubicazione, la destinazione d'uso, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi di mercato di aree con le stesse caratteristiche

Immobili delle coop
Viene disapplicata la «quota erariale» dell'Imu, cioè il 50% dell'imposta da girare allo Stato: è il caso degli immobili ex Iacp e di cooperative edilizie a proprietà indivisa



lità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

④ Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504

ARTICOLO 6, COMMA 3-bis

3-bis. Il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'articolo 8, commi 2 e 2-bis, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Le disposizioni del presente comma si applicano 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.

④ Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504

ARTICOLO 8, COMMA 4

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.