



---

**SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO**  
*Servizio Tributi*

---

## **VADEMECUM SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012**

Come ormai ben noto, la manovra finanziaria del governo Monti (D.L. n. 201/2012 e ss.mm.ii. "Salva Italia") ha anticipato al 2012, in via sperimentale, l'introduzione di un nuovo tributo, l'Imposta Municipale Propria (meglio nota come IMU), che sostituisce la vecchia ICI (Imposta Comunale sugli Immobili). È importante sapere che, l'anticipazione del nuovo tributo ha lo scopo di far contribuire i diversi livelli di governo al risanamento della finanza pubblica e alla riduzione del debito pubblico. Infatti, una buona parte del gettito IMU è devoluta allo Stato e inoltre i Comuni subiranno dei tagli ai trasferimenti statali che faranno registrare importanti riduzioni alle entrate di bilancio comunale rispetto allo scorso anno. Per effetto degli aumenti previsti sia sui moltiplicatori delle rendite catastali che sulle aliquote e per effetto della reintroduzione dell'imposta sull'abitazione principale, ai cittadini contribuenti sarà richiesto il pagamento di un'IMU superiore alla vecchia ICI.

In considerazione del carattere di novità del tributo IMU, si ritiene utile riportare qui di seguito un breve vademecum sulle modalità di determinazione dell'imposta dovuta, di pagamento e di dichiarazione.

### **Chi deve pagare l'IMU**

Sono tenuti al pagamento dell'IMU i proprietari di immobili (fabbricati – ivi compresi l'abitazione principale ed i fabbricati rurali ad uso strumentale –, aree edificabili e terreni agricoli) a qualsiasi uso destinati, nonché i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, o superficie sugli immobili stessi. In caso di decesso del possessore, il coniuge superstite acquisisce automaticamente il diritto reale di abitazione sulla casa e, pertanto, sarà tenuto al pagamento dell'imposta. Nel caso di coniugi separati, diversamente da quanto prevedeva la disciplina ICI, l'assegnazione della casa coniugale, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione e pertanto, per il coniuge assegnatario, costituisce presupposto per il pagamento dell'intera IMU, anche se non ne è il proprietario.

### **Come si calcola la base imponibile dell'IMU**

La base imponibile dell'IMU è il valore degli immobili che si calcola:

**Per i fabbricati**, moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5%, per i seguenti coefficienti:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria D/5 (tale moltiplicatore sarà elevato a 65 a decorrere dal 01/01/2013);
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

**Per i terreni agricoli**, moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto, da rivalutare del 25%, per i seguenti coefficienti:

- 110 nel caso di terreni appartenenti ed utilizzati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- 135 per tutti gli altri terreni.

I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono soggetti all'IMU limitatamente alla parte di valore eccedente € 6.000,00 e con le riduzioni del:

- a) 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 6.000,00 e fino a € 15.500,00;
- b) 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500,00 e fino a € 25.500,00;
- c) 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 25.500,00 e fino a € 32.000,00;

La parte di valore che supera € 32.000,00 è soggetta all'IMU senza alcuna riduzione.

**Per le aree edificabili**, la base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale in cui è ubicata l'area, all'indice di edificabilità, 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 con analoghe caratteristiche. L'Ente potrà determinare con regolamento tali valori.

#### **La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50%:**

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per poter accedere alla riduzione della base imponibile, l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del contribuente che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000 n. 445.

### **Abitazione principale – Detrazioni e agevolazioni**

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. La norma specifica che le agevolazioni per l'abitazione principale, in relazione al nucleo familiare, si applicano per un solo immobile, anche nel caso in cui i componenti del nucleo abbiano stabilito in domicili diversi la propria dimora e la propria residenza. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. 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, prescindendo dalla quota di possesso. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione di euro 200 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 della detrazione, non può superare la somma massima di euro 400.

### **Le aliquote dell'IMU**

La legge stabilisce che il pagamento dell'acconto IMU avvenga obbligatoriamente sulla base delle seguenti aliquote, salvo successivo conguaglio a saldo calcolato sulle aliquote che il comune potrà regolamentare entro il 30 settembre 2012:

- 0,4% (aliquota ridotta) per l'abitazione principale e relative pertinenze;
- 0,2% (aliquota ridotta) per gli immobili rurali ad uso strumentale;
- 0,76% (aliquota ordinaria) per tutti gli altri immobili.

### **Come si calcola l'imposta da pagare**

Il calcolo dell'IMU si esegue determinando dapprima la base imponibile, applicando a questa l'aliquota base o ridotta, e rapportando il prodotto alla quota e ai mesi di possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni viene computato per intero.

### **Quando si paga l'IMU, quali sono le regole per la suddivisione in rate e come si paga**

Per il 2012 la legge stabilisce che la prima rata di acconto si deve pagare secondo le regole di base del tributo.

**A) Il pagamento dell'imposta dovuta per l'abitazione principale potrà essere effettuato:**

In tre rate: le prime due rate, ciascuna pari ad un terzo dell'imposta annua calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base, da versare entro il 18 giugno e il 17 settembre; la terza rata, a conguaglio, calcolata con le aliquote e detrazioni deliberate dal comune, da versare entro il 17 dicembre.

In due rate: la prima rata, pari al 50% dell'imposta annua calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base, da versare entro il 18 giugno; la seconda rata, a conguaglio, calcolata con le aliquote e detrazioni deliberate dal comune, da versare entro il 17 dicembre.

In unica soluzione: in base all'aliquota e alle detrazioni di base da versare entro il 18 giugno; comunque, entro il 17 dicembre, si dovrà procedere all'eventuale conguaglio calcolato con le aliquote e detrazioni deliberate dal comune.

**B) Il pagamento dell'imposta dovuta per gli immobili diversi dall'abitazione principale potrà essere effettuato:**

In due rate: la prima rata, pari al 50% dell'imposta annua calcolata applicando l'aliquota di base, da versare entro il 18 giugno; la seconda rata, a conguaglio, calcolata con le aliquote deliberate dal comunale, da versare entro il 17 dicembre.

In unica soluzione: in base all'aliquota di base da versare entro il 18 giugno; comunque, entro il 17 dicembre, si dovrà procedere all'eventuale conguaglio calcolato con le aliquote deliberate dal comune.

**C) Il pagamento dell'imposta per i fabbricati rurali per il solo 2012:**

Fabbricati rurali strumentali: acconto, pari al 30% dell'imposta annua calcolata ad aliquota di base da versare entro il 18 giugno; entro il 17 dicembre, si dovrà procedere al conguaglio calcolato con le aliquote deliberate dal comune.

Fabbricati rurali strumentali e non in corso di accatastamento entro il prossimo novembre: pagamento a saldo in unica soluzione, entro il 17 dicembre 2012, sulla base della disciplina definitiva del tributo.

L'IMU si paga esclusivamente attraverso il modello F24 indicando come codice-comune il codice catastale B716 relativo a questo Comune. La legge prevede che, a decorrere dal 1° dicembre 2012, il Comune possa consentire anche l'utilizzo di bollettini postali.

E' devoluta allo Stato la quota del 50% dell'imposta calcolata ad aliquota base per gli immobili diversi da abitazione principale e relative pertinenze e dai fabbricati rurali ad uso strumentale.

I versamenti dovranno essere distinti per tipologia di immobile e per soggetto destinatario del gettito (Comune e Stato), e pertanto sono stati istituiti i seguenti codici:

TIPOLOGIA IMMOBILE	CODICE TRIBUTO IMU COMUNE	CODICE TRIBUTO IMU STATO
IMU – Imposta Municipale Propria su abitazione principale e relative pertinenze – articolo 13, c. 7, D.L. 201/2011	3912	//
IMU – Imposta Municipale Propria per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	//
IMU – Imposta Municipale Propria per i terreni	3914	3915
IMU – Imposta Municipale Propria per le aree fabbricabili	3916	3917
IMU – Imposta Municipale Propria per gli altri fabbricati	3918	3919

**Quando si deve presentare la dichiarazione IMU**

E' previsto un termine di 90 giorni dall'inizio del possesso o dalla variazione per effettuare la dichiarazione ai fini IMU utilizzando l'apposito modello approvato con decreto ministeriale. Continuano a essere valide le dichiarazioni ICI già presentate e l'invio da parte dei notai, incaricati dell'atto di compravendita, del Modello Unico Informatico (MUI). Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 01.01.2012 la dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30.09.2012.

Sul sito internet del Comune, all'indirizzo [www.comune.capurso.bari.it](http://www.comune.capurso.bari.it), è disponibile un simulatore di calcolo dell'imposta dovuta. Per eventuali ulteriori chiarimenti, il Servizio Tributi Comunale è a disposizione nei normali orari di apertura al pubblico e può essere contattato al numero telefonico 080/4551124, tramite fax al numero 080/4552119, oppure tramite posta elettronica all'indirizzo e-mail [tributi@comune.capurso.bari.it](mailto:tributi@comune.capurso.bari.it).