

**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI  
PALMI**

**GRAND HOTEL “STELLA MARIS “  
PALMI (RC)  
04 APRILE 2012**

**IMU**

**Anticipazione sperimentale imposta  
municipale propria**

# Disciplina di riferimento

## Rapporti con la disciplina ICI

- **Art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011**, convertito con legge n. 214/2011: introduzione IMU in **via sperimentale** a decorrere dall'anno 2012, e fino al 2014. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria di cui al **D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011** è fissata al 2015 (IMU ordinaria).
- **Artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 “in quanto compatibili”** e D.Lgs. n. 504/1992 “**in quanto richiamato**”. Le disposizioni del D.Lgs. n. 504/1992 non espressamente richiamate e le altre innumerevoli disposizioni normative che fanno riferimento all'Ici **non possono ritenersi più applicabili**, neanche per analogia, salvo la possibilità per i comuni di introdurre agevolazioni o riduzioni per via regolamentare, nel rispetto dei nuovi vincoli previsti dalla disciplina Imu.
- **Apportate modifiche con D.L. n. 1/2012 artt. 56 e 91 bis, e D.L. n. 16/2012(DL fiscale). Ulteriori modifiche in arrivo in sede di conversione: emendamenti al D.L. fiscale approvati al Senato su IMU agricola, acconti, Immobili comunali e fabbricati storici, inagibili, IACP, acconti, dichiarazioni.**
- **L'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali**, compresa l'addizionale comunale all'Irpef, dovute in relazione ai redditi **fondari** relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili.

# PRESUPPOSTO D'IMPOSTA

- Art. 13 comma 2 D.L. n. 201/2011
- Art. 8 comma 2 D.Lgs. 23/2011

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. N. 504/1992 - fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

# Fabbricati

- Per **fabbricato** si intende la **singola unità immobiliare** iscritta o da iscrivere nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante dello stesso anche l'area che ne costituisce pertinenza.
- Costituisce una **unità immobiliare** il bene a cui è attribuita, o attribuibile, un'autonoma rendita catastale suscettibile di produrre un autonomo reddito (R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652).
- Sono, inoltre, considerate unità immobiliari, purché dotate di autonomia reddituale e funzionale, anche le costruzioni, o porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente ancorati al suolo, i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo (D.M. n. 28/1998, art.2).

# Aree fabbricabili

- 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.
- Con **norma di interpretazione autentica** è stato chiarito che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio **in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'adozione della regione, e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo** (art. 36, comma 2, DL 4 luglio 2006, n. 223; Cass. SS.UU. n. 25506/2006, Corte cost. n. 266/2008; Corte cost. n. 394/2008).

# Are fabbricabili pertinentziali

- Rimane aperto il problema dell'area fabbricabile pertinentziale che, comunque, in base alla giurisprudenza più recente, dovrà considerarsi autonomamente assoggettata ad Imu se accatastata in modo autonomo (Cassazione, n. 22129/2010).

# Aree fabbricabili

## Coltivatori diretti (Agevolazione)

- Aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli:  
l'art. 58 del D.Lgs. n. 446/1997, ha limitato l'applicazione dell'agevolazione alle sole persone fisiche, escludendo le società, di persone e di capitali, anche se aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale.
- Sul punto la giurisprudenza non ha ancora consolidato il proprio orientamento
- Quanto sopra non dovrebbe più valere con le modifiche all'Imu, visto che il richiamo è ora alle “definizioni” degli oggetti imponibili e non anche alle agevolazioni.

# Aree fabbricabili-

## Finzione giuridica coltivatori diretti

- Cassazione, ordinanza 7 giugno 2011, n. 12336, evidenzia come l'agevolazione Ici è condizionata alla ricorrenza dei seguenti requisiti:
  - qualifica di coltivatore diretto, o di imprenditore agricolo a titolo principale;
  - conduzione diretta dei terreni;

Inoltre, si considerano coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale, secondo l'art. 58, comma 2, del D.Lgs. n. 446/1997, **le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge n. 9/1963, soggette all'obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.**



# Aree fabbricabili-

## Finzione giuridica coltivatori diretti

Ne consegue che «mentre l'iscrizione negli elenchi comunali, è idonea a provare, al contempo, la sussistenza dei primi due requisiti, atteso che chi viene iscritto in quell'elenco svolge normalmente a titolo principale quell'attività (di coltivatore diretto o di IAP) legata all'agricoltura, il terzo requisito, relativo alla conduzione diretta dei terreni, va provato in via autonoma, potendo ben accadere che un soggetto iscritto nel detto elenco poi non conduca direttamente il fondo per il quale chiede l'agevolazione, la quale, pertanto, non compete (Cass. n. 214/05; 9510/08)».

La Corte di cassazione si è già pronunciata diverse volte sulla finzione giuridica prevista dall'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, negando l'applicazione dei benefici Ici alle società di capitali; cfr.: Cass. sentenza 18 giugno 2009, n. 14145; sentenza 14 ottobre 2009, n. 21761; sentenza 11 marzo 2010, n. 5931 e sentenza 12 maggio 2010, n. 11434.

# Terreni agricoli

- Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio dell'attività indicate nell'art. 2135 c.c.. Anche nell'Imu i **terreni ricadenti in zona montana** o collinare, individuati nell'allegato alla circolare mef n. 9 del 14 giugno 1993, continueranno ad essere esenti, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera h) del D.Lgs. n. 504/1992, richiamato dall'art. 9, comma 8 del D.Lgs. n. 23/2011. (Comuni P.D.)
- **Emendamento: modifiche base imponibile e moltiplicatori. Viene precisato assoggettamento ad Irpef ed addizionali degli immobili esenti dall'IMU.**

# FABBRICATI RURALI

- **La normativa Imu attrae ad imposizione i fabbricati rurali.**
- Poiché il presupposto dell'Imu è il possesso di immobili di cui all'art. 2 della normativa Ici, il legislatore ha abrogato, a decorrere dal 1° gennaio 2012, l'art. 23, comma 1-bis del D.L. n. 207/2008, il quale disponeva, con norma di interpretazione autentica, che “non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati” per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557.

# FABBRICATI RURALI NON ISCRITTI NEL CATASTO URBANO

- Per poter attrarre ad imposizione tutti i fabbricati rurali è necessario che questi siano iscritti in catasto, mentre oggi lo sono solo quelli costruiti o modificati a decorrere dal marzo 1998, vigendo ancora il “regime transitorio” di cui all’art. 27 del DM n. 28/1998. Tale norma non prevede per i fabbricati rurali preesistenti all’11 marzo 1998, e risultanti **iscritti in catasto terreni** nel rispetto della preesistente normativa (Mod. 26), l’obbligo di iscrizione al catasto fabbricati, anche in caso di volturazione conseguente ad atti traslativi o costitutivi di diritti reali.
- Questo regime transitorio è cessato con l’entrata in vigore dell’art. 13, comma 14-ter del D.L. n. 201/2011. La norma prevede che i fabbricati rurali iscritti al 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 (procedura DOCFA)**. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 1, comma 336, della legge n. 311 del 30 dicembre 2004.
- 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 seguito dell’attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

# D.L. n. 201/2011-Fabbricati rurali già iscritti nel catasto urbano

- Per i fabbricati già iscritti nel catasto urbano, ma con categoria diversa, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del territorio una **domanda di variazione della categoria catastale** per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale.
- 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.
- Il termine per la presentazione delle domande di variazione è fissato al **30 giugno 2012** (milleproroghe Art. 29, co. 8 D.L. 216/2011).

## Fabbricati rurali - Il D.M. 14 settembre 2011

- Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 14 settembre 2011, pubblicato sulla G.U. n. 220 del 21 settembre 2011, sono state individuate le modalità applicative e la documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati.
- **Il decreto istituisce la classe «R» per le unità immobiliari ad uso abitativo censite nella categoria A/6 prevedendo che per queste non vi sia attribuzione di rendita.**
- **Per le unità immobiliari strumentali all'attività agricola, viene confermata la stima diretta, come per tutti gli immobili a destinazione speciale, e l'attribuzione della categoria D/10. Per i fabbricati strumentali già censiti, viene modificata la sola categoria, fermo restando la rendita catastale già attribuita in passato.**
- Il decreto chiarisce che i fabbricati di nuova costruzione continuano ad essere accatastati con la procedura DOCFA (D.M. n.701/1994), al quale però dovrà essere allegata un'autocertificazione redatta in conformità ai modelli B o C.
- Si tratta di un'importante novità, in quanto l'accatastamento dei fabbricati rurali è finalmente sottoposto ad una procedura più attenta alla verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità.
- **Dell'avvenuta presentazione della domanda di variazione ne viene fatta menzione negli atti del catasto mediante “specifica annotazione”. La categoria catastale sarà effettivamente variata solo al termine della verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità e quindi con molta probabilità, data la numerosità delle domande di variazione, occorrerà aspettare il 30 novembre 2012.**
- **NULLA SI DICE IN MERITO ALL'EVENTUALE RETROATTIVITA'.**

# Fabbricati rurali - Retroattività' ?

- **NULLA SI DICE IN MERITO ALL'EVENTUALE RETROATTIVITA'.**
- **La correzione della categoria catastale per gli immobili già iscritti nel catasto fabbricati, è opportuna soprattutto per il passato al fine di scongiurare gli accertamenti in materia di imposta comunale per gli anni 2011 e precedenti. L'attrazione ad imposizione decorre infatti dal 1° gennaio 2012.**
- **Effetto retroattivo desumibile dal fatto che il D.M. 14 settembre 2011, prevede che nella autocertificazione allegata alla domanda di variazione deve essere dichiarato che la condizione di ruralità persiste da almeno 5 anni.**

## FABBRICATI RURALI: Modifiche in arrivo

- **L'emendamento al D.L. fiscale prevede:**
  - a) **esenzione per i fabbricati rurali strumentali siti nei comuni montani oltre i mille metri (nuova proposta senza limiti di altitudine). L'individuazione avverrà con apposito Decreto MEF sulla base dei dati Istat;**
  - b) **Versamenti:**
    - **fabbricati rurali abitativi già iscritti nel catasto urbano (e terreni agricoli) : 50% a giugno - 50% a dicembre;**
    - **fabbricati rurali strumentali già iscritti nel catasto urbano: 30% a giugno – 70% con il saldo di dicembre**
    - **fabbricati rurali strumentali e abitativi iscritti nel catasto terreni (devono transitare nel catasto urbano entro il 30/11): unica soluzione a dicembre.**



# ABITAZIONE PRINCIPALE

- A differenza dell'Ici l'abitazione principale è assoggettata ad Imu.
- <<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**>>  
Art. 13, co. 2 D.L. n. 201/2011.
- La previsione normativa supera la giurisprudenza di legittimità che aveva ritenuto di poter considerare come unica abitazione principale, e quindi esente da Ici, due abitazioni contigue, anche se accatastate separatamente.

# ABITAZIONE PRINCIPALE

## Fusione fiscale

- Il concetto di “unica unità immobiliare” dovrebbe essere soddisfatto anche in caso di fusione ai soli fini fiscali
- L’Agenzia del territorio prevede che nel caso di due unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei, sia possibile valorizzare catastalmente tale situazione, attribuendo ad entrambi i beni la categoria e la classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell’unità immobiliare intesa “nel suo complesso”, cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni, mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza
- L’Agenzia del territorio, *nota 21 febbraio 2002, n. 15232/T*, fa l’esempio di un immobile appartenente ad un soggetto che acquista, in un secondo tempo, un’ulteriore porzione di fabbricato in comunione dei beni con il proprio coniuge, al fine di ampliare l’unità originaria. Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti. I beni, pertanto, mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l’individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.

## PERTINENZE ABITAZIONE PRINCIPALE

- Si considerano esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto "unitamente all'unità ad uso abitativo"** (Art. 13, co. 2 D.L. n. 201/2011).
- Preclusa la possibilità per il comune di disciplinare in merito.

# DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

- Detrazione base, fino a concorrenza dell'imposta, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale.
- 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** e non in base alla percentuale di possesso.

# Detrazione figli

- **Solo 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.
- La norma non richiede che il figlio sia fiscalmente a carico.
- Per quanto riguarda la suddivisione di quest'ulteriore detrazione in caso di più soggetti passivi, si ritiene che questa segue le stesse regole della detrazione di base.
- L'importo della detrazione per i figli non può superare il tetto di euro 400. La detrazione complessiva può essere, quindi, al **massimo di euro 600**.

# Possibilità di elevare la detrazione

- 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.

## Soggetti passivi (ART. 9, DLGS N. 23/2011)

- 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, 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.
- I soggetti passivi Imu sono gli stessi dell'Ici; sono quindi integralmente richiamabili i chiarimenti giurisprudenziali e di prassi amministrativa relativi all'Ici.

# Base imponibile

## Disciplina

Art. 13 del D.L. n. 201/2011 ed in parte D.Lgs.  
n. 504/1992, art. 5, commi 1, 3, 5 e 6.



## **Base imponibile fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. n. 201/2011):**

- 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, i seguenti **moltiplicatori**:

# Base imponibile: fabbricati

## Nuovi moltiplicatori

- **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**; (Molt. ICI 100 + 60%)
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** (invariato)  
(Molt. ICI 140 + 0%)
- **140** nelle categorie catastali **C/3**, **C/4** e **C/5**;  
(Molt. ICI 100 + 40%)
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**;  
(Molt. ICI 50 + 60%)

# Base imponibile: fabbricati

## Nuovi moltiplicatori

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10**;  
(Molt. ICI 50 + 60%)
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**; tale moltiplicatore è **elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013**;  
(Molt. ICI 50 + 20%)
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.  
(Molt. ICI 34 + 61,8%)

# Fabbricati a scritture contabili

- Il rimando alla disciplina Ici è operato solo per i **fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto** - che possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili.
- Per giurisprudenza di legittimità ormai costante, la valorizzazione della rendita sulla base delle scritture contabili deve considerarsi **provvisoria**, nel caso in cui il fabbricato sia iscritto in catasto, ma senza rendita - e quindi con diritto al rimborso nel caso in cui l'imposta versata risulti superiore a quella determinata sulla base della rendita attribuita; mentre **se il fabbricato non è iscritto in catasto**, la determinazione dell'Ici deve ritenersi **a titolo definitivo (Corte di cassazione, SS.UU., sentenza 9 febbraio 2011, n. 3160)**.

## Fabbricati in costruzione, oggetto di interventi di recupero o di demolizione

- Per i fabbricati in costruzione, per quelli oggetto di interventi di recupero (art. 31, comma 1, lett. c), d), e), legge n. 457/1978) o di demolizione la base imponibile è costituita dal **valore venale dell'area** considerata **fabbricabile**, 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 è comunque utilizzato.
- Nel caso in cui il fabbricato sia stato accatastato prima ancora della presentazione della dichiarazione di fine lavori, l'Ici (l'IMU) dovrà essere corrisposta sulla base della rendita catastale (Cassazione, sentenza 24 ottobre 2008, n. 24924).

# FABBRICATI COOPERATIVE EDILIZIE E IACP

- L'articolo 13, comma 10, prevede che la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale e la maggiorazione di 50 euro per figlio di età non superiore a ventisei anni, si applichino 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 delle case popolari**.
- Dal tenore letterale della norma si evince che a queste unità immobiliari **spetti la sola detrazione e non anche l'aliquota ridotta per l'abitazione principale**.
- È una vecchia questione che si era riproposta anche nell'Ici, risolta prima dall'assimilazione ad abitazione principale disposta dalla generalità dei regolamenti comunali e poi dall'articolo 1, comma 3 del D.L. n. 93/1998, che li aveva esentati dall'Ici, equiparandoli all'abitazione principale.
- La conferma che nell'Imu spetta solo la detrazione si trova nello stesso articolo 13, comma 11, il quale dispone che *«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»*.
- **Tuttavia, la modifica oggetto di emendamento cancella la quota erariale per questi immobili e prevede che il gettito sia ora di esclusiva competenza comunale, evitando di far gravare sui Comuni il peso del trattamento fiscale agevolato.**

# CONIUGE SEPARATO

- 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, **ha diritto** sia all'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze che alla detrazione, a condizione che 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 (**Obbligo per il comune**).

## ANZIANI E DISABILI IN ISTITUTO DI RICOVERO

- I comuni **possono** prevedere che ai fini IMU si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, **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 l'abitazione non risulti locata (Facoltà per il Comune).**



# Fabbricati inagibili

- Nel testo vigente, viene meno anche la riduzione al cinquanta per cento dell'imposta dovuta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, prevista nell'Ici dall'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 504/1992 e conseguentemente è stata abrogata la possibilità, prevista dall'art. 59, comma 1, lettera h) del D.Lgs. n. 504/1992, di disciplinare per via regolamentare le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato.
- Con le modifiche oggetto di emendamento dovrebbe essere prevista la riduzione del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Ricordiamo che l'inagibilità 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 Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti 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.

# Fabbricati storici

- Nell'Imu non ha trovato ingresso l'agevolazione prevista per i **fabbricati di interesse storico o artistico disciplinata dall'art. 2, comma 5, del D.L. n. 16/1993, (categ. cat. A1, A9, A10, A11, B4, B6, B7, D3, D8)** che permetteva di quantificare la base imponibile non con riferimento alla rendita iscritta in catasto ma con riferimento ad una rendita determinata facendo riferimento alla tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è sito il fabbricato.
- Con l'emendamento al DL fiscale si prevede l'abbattimento della base imponibile al 50%. Viene però abrogato il regime fiscale di favore per gli immobili produttivi di reddito (Irpef e imposte sulla compravendita). Aumento dal 15% al 25% della deducibilità dal reddito dei canoni di locazione per gli immobili storici dati in affitto.

# Base imponibile: aree fabbricabili

- Per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili si rinvia alla disciplina Ici, ed in particolare all'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. n. 504/1992. (valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione).
- Dal **1° gennaio 2003** quando i comuni attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza (art. 31, comma 20, legge 27 dicembre 2002, n. 289). L'omessa comunicazione da parte del comune non fa venir meno l'obbligo per il contribuente di pagare l'imposta sul valore dell'area edificabile (Cass. n. 15558/2009).

# Base imponibile dei terreni agricoli

- 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, un moltiplicatore pari a 130 (Molt. ICI 75 + 73,33%). Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110 (Molt. ICI 75 + 46,67%).

L'emendamento al DL fiscale prevede:

per i coltivatori diretti e IAP - tassazione oltre i 6 mila euro con riduzioni di imposta dal 70% al 25% fino a 32 mila euro di valore;

rivalutazione di un altro 5% (moltiplicatore da 130 a 135) delle rendite dei terreni posseduti dai soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli IAP. Per terreni esenti da IMU si continuerà a pagare l'Irpef sui redditi fondiari e le relative addizionali .

- L'agevolazione per i terreni a conduzione diretta è stata inserita in sede di conversione e non è di chiara applicazione, visto il generico riferimento alla "previdenza agricola".
- A normativa vigente, in considerazione del richiamo operato dalla disciplina Imu alla finzione giuridica prevista per le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti, si ritiene che il moltiplicatore pari a 110 possa essere usato solo dai soggetti passivi che rispettino i requisiti di cui all'art. 58 del D.Lgs. n. 446/1997 e quindi non dalle società agricole, anche se in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale.

# ALIQUOTE BASE

Tipo	Misura	Manovrabilità comuni
Aliquota base immobili e terreni agricoli	0,76%	In aumento o diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali
Aliquota ridotta abitazione principale	0,4 %	In aumento o diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali
Aliquota ridotta per fabbricati rurali ad uso strumentale	0,2 %	<b>Solo in diminuzione</b> , fino allo 0,1 per cento

Il MEF, verificato il gettito, potrà modificare il livello delle aliquote nazionali con DPCM (uno o più DPCM di cui il primo a settembre per la generalità degli immobili ed il secondo entro il 10/12 per i fabbricati rurali, da dichiarare entro novembre), ma forse anche i margini di manovra dei Comuni, e la detrazione su abitazione principale e figli, al fine di garantire i 21,4 mld di euro attesi. Entro il 30 settembre i Comuni potranno approvare o modificare aliquote e regolamento.

# ALIQUOTE BASE

- Riepilogo date:
- 30 giugno approvazione bilanci di previsione;
- 30 luglio dichiarazione per immobili posseduti al 1° gennaio;
- 30 settembre approvazione o adeguamento aliquote e regolamento (primo DPCM);
- 10 dicembre verifica gettito ed eventuale modifica aliquote nazionali e detrazioni con secondo DPCM;
  
- Dubbi di incostituzionalità: art 23 *“nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge”*.
- Attenzione quindi al saldo di dicembre. Ricordiamo che per i fabbricati rurali il termine per l'accatastamento è al 30/11/2012.

# RIDUZIONI ALIQUOTE FACOLTATIVE

Oltre alle riduzioni di aliquote che l'ente locale può applicare esercitando la propria potestà regolamentare, l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, offre un ventaglio di possibilità ed in particolare i comuni possono:

- **ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario**, in quanto utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti e professioni o da imprese commerciali (art. 43, del TUIR), nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società ed, infine, nel caso di **IMMOBILI LOCATI**.
- prevedere che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la detrazioni si applichino anche alle abitazioni di cui all'art. 3, c. 56 della legge n. 662/1996, ovvero **all'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 l'abitazione non risulti locata.
- **ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

# DELIBERA ALIQUOTE

- L'art. 13, comma 6 prevede che le aliquote possono essere modificate con **delibera di consiglio comunale**, “adottata ai sensi” dell'art. 52, del D.Lgs. n. 446/1997.
- La delibera di approvazione delle aliquote deve essere approvata entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. (per il 2012 il termine è fissato al 30.06.2012 - **art. 29, co. 16-quater DL 216/2011**).
- La deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, **ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento**. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.
- Tuttavia con le modifiche oggetto di emendamento i Comuni potranno fissare o modificare le aliquote (ed il Regolamento) **entro il 30 settembre anziché 30 giugno (deroga al TUEL)**. Attenzione al calcolo del saldo. Ciò consentirà di adottare scelte con stime di gettito più aggiornate.  
↓ ↓ ↓ ↓ ↓
- Possibilità di chiudere i preventivi con accertamenti convenzionali su stime ministeriali.
- Ipotesi di gettito reale inferiore a quello stimato: lo Stato non copre. Possibile modifica del FSR e trasferimenti. **Rischio aumento di aliquote.**



# Delibera aliquote: pubblicità

- 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, ovvero il termine di approvazione del bilancio, e comunque entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio delle deliberazioni è sanzionato con il **blocco**, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti.
- Le modalità di attuazione, della nuova previsione normativa, saranno stabilite con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno.

# QUOTA STATALE

- È riservato allo Stato il 50% del gettito IMU **ad aliquota base (0,76%)** derivante da tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze, nonché dai fabbricati rurali ad uso strumentale.
- La quota di imposta Statale è **versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria.**
- Dubbi: lo Stato classificherà nel proprio bilancio un'entrata tributaria o una da trasferimenti (dei Comuni)?
- **Tuttavia, con le modifiche oggetto di emendamento, è previsto che le abitazioni degli IACP e cooperative edilizie, anziani in istituto sono di competenza comunale. Esenzione dalla quota erariale (50%) anche degli immobili dei Comuni siti nel proprio territorio.**

# VERSAMENTI

- Il versamento dell'Imu è effettuato **esclusivamente tramite F24**. E' preclusa al comune la possibilità di prevedere forme alternative o aggiuntive di versamento dell'Imu. La quota di competenza statale è versata contestualmente all'imposta municipale propria.
- **Le modalità di versamento tramite l'F24 dovranno essere stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.**
- 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** (18 giugno per l'anno in corso) e la seconda il **16 dicembre** (17 dicembre) (art. 9, comma 3 del D.Lgs. n. 23/2011). 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.

L'emendamento al DL fiscale prevede l'abbattimento al 30% dell'acconto di giugno per i fabbricati rurali strumentali; il restante 70% verrà liquidato con il saldo di dicembre. Sempre per i fabbricati strumentali agricoli, limitatamente all'anno 2012 il versamento sarà eseguito in un'unica soluzione a dicembre. Inoltre per l'anno 2012, il versamento in acconto dell'imposta dovuta dovrebbe essere effettuato facendo riferimento alle aliquote di base ed alle detrazioni previste a livello nazionale, senza sanzioni ed interessi.

# Versamenti residenti all'estero

- Per quanto riguarda i versamenti dei **residenti all'estero**, non sono state riproposte le modalità alternative di versamento previste per l'Ici dall'art. 1, comma 4-bis del D.L. n. 16/1993 (versamento in unica soluzione entro la scadenza di dicembre con maggiorazione di tre punti percentuali) e dal D.I. 22 dicembre 1993 (versamento cumulativo ad Equitalia per tutti gli immobili posseduti in Italia).

# DICHIARAZIONI IMU

- **La disciplina attuale dell'Imu non prevede alcun termine per presentare la dichiarazione, iniziale o di variazione, e non si sa se quanto già dichiarato ai fini Ici acquisisca automaticamente valore anche ai fini Imu, posto che si tratta di due tributi formalmente distinti. Non è stata richiamata la disciplina Ici, che fa coincidere il termine con quello di presentazione della dichiarazione dei redditi. Non è stato neanche richiamato il D.L. n. 223/2006 e la legge n. 296/2006 che hanno eliminato l'obbligo di presentazione della dichiarazione allorquando gli elementi necessari alla gestione dell'Ici sono presenti nel modello unico informatico (MUI), messo a disposizione dei comuni dall'Agenzia del territorio. Altrettanto dicasi per l'art. 15, comma 2, della legge n. 383/2011 che ha escluso l'obbligo di presentazione della dichiarazione per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione che viene trasmessa, al comune ove sono ubicati gli immobili, dall'Agenzia delle entrate.**
- **Tuttavia l'art 9, comma 6, del D.L. n. 23/2011 prevede l'approvazione dei modelli di dichiarazione con appositi decreti.**

# DICHIARAZIONI IMU: emendamento

- Obbligo di dichiarare l'immobile entro 90 giorni dal possesso o dalla variazione, attraverso modelli approvati con DM sentita l'Anci;
- Per gli immobili posseduti già al 1° gennaio 2012, la dichiarazione va resa entro il 30 luglio 2012;
- Restano valide le dichiarazioni ICI solo in quanto compatibili;
- Procedura di presentazione: MUI?
- Immobili esenti dall'IMU: obbligo di dichiarazione?

# DICHIARAZIONI IMU: ipotesi

- Occorrerà presentare la dichiarazione non solo per evidenziare gli acquisti o le cessioni di immobili, diversi da quelli identificabili con i Mui, ma anche il cambio di valore delle aree fabbricabili e le variazioni di imposizione conseguenti a tutte quelle agevolazioni non più presenti nel nuovo tributo. Si faccia l'esempio di un contribuente che possiede un'abitazione principale e due garage (C/6); egli dovrà dichiarare al comune quale dei due è pertinenza, dovendo corrispondere l'Imu sul secondo garage con aliquota ordinaria dello 0,76%. Stesso discorso, per quei contribuenti che, sulla scorta di una benevola giurisprudenza di legittimità, hanno beneficiato dell'esenzione Ici per due abitazioni contigue.
- Anche le **abitazioni rurali**, e relative pertinenze, iscritte al catasto terreni, da valorizzare fino al loro accatastamento con rendita presunta, dovranno essere oggetto di dichiarazione, posto che queste sono ora sconosciute al fisco comunale.
- Non dovrebbe, invece, esserci alcun obbligo dichiarativo con riferimento all'ulteriore detrazione, rispetto a quella base di 200 euro, per **figli di età non superiore ai 26 anni**, visto che la norma richiede la residenza anagrafica e quindi l'informazione può essere desunta direttamente dalle anagrafi comunali.

# RIMBORSI

## (ART. 1, COMMA 164, LEGGE N. 296/2006)

- Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di cinque anni** dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso **entro centottanta giorni** dalla data di presentazione dell'istanza.
- L'art. 13 del D.L. n. 201/2011, nulla dispone in tema di **rimborso della quota statale**, non essendo prevista nessuna forma di riversamento delle somme di competenza statale eventualmente rimborsate dal comune si deve ritenere che il soggetto tenuto al rimborso è il soggetto che riceve le somme, e quindi lo Stato.



# Esenzioni

(ART. 9 CO. 8 D.L. N. 23/2011)

- 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.
- Come si può notare la lettera a) dell'art. 7 della normativa Ici non è stata richiamata ma riscritta, creando non pochi problemi interpretativi. L'interpretazione letterale porta ad attrarre ad imposizione tutti i fabbricati posseduti da province e regioni, oltre che dagli altri enti richiamati, che non insistono “nel proprio territorio”, anche se utilizzati per fini istituzionali. **Emendamento: esenzione anche per gli immobili non destinati a fini istituzionali siti nel proprio territorio.**
- Non sono più esenti neanche gli **immobili delle camere di commercio**, precedentemente inclusi nella lettera a) dell'art. 7 dell'Ici.

# Esenzioni

## ART. 7 D.LGS. N. 504/92 comma 1

Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'[articolo 4](#), dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'[articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833](#), dalle **camere di commercio**, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali **(44) (LETTERA NON RICHIAMATA DALLA DISCIPLINA IMU MA RISCRIITA)**;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'[articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601](#), e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli [articoli 8 e 19 della Costituzione](#), e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con [legge 27 maggio 1929, n. 810](#);

# Esenzioni

## ART. 7 D.LGS. N. 504/92 comma 1

- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla [legge 5 febbraio 1992, n. 104](#) , limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette; **(LETTERA NON RICHIAMATA DALLA DISCIPLINA IMU)**;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'[articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984](#) ;
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'[articolo 87, comma 1, lettera c\), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917](#) (art. 73 co. 1 lett. c) nel testo in vigore dopo la riforma fiscale) , e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento **CON MODALITA' NON COMMERCIALI** (**Art. 91 bis D.L. n. 1/2012**) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'[articolo 16, lettera a\), della legge 20 maggio 1985, n. 222](#).

# Esenzioni

## ART. 91 bis D.L. n. 1/2012

Il comma 2 del D.L. n. 1/2012, prevede l'ipotesi dell'utilizzazione MISTA delle u.i. di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D.Lgs. N. 504/92, stabilendo che in tal caso l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile con l'individuazione degli immobili a ciò esclusivamente destinati. Alla restante parte, dotata di propria autonomia reddituale, si applicano le disposizioni di cui ai commi 41, 42, e 44 dell'art. 2 del D.L. n. 262/2006:

- accatastamento da parte dei soggetti interessati;
- in caso di inottemperanza comma 336 L. n. 311/2004;
- accatastamento d'ufficio da parte dell'Ag. del Territorio, con oneri a carico dell'interessato.

Le rendite così attribuite producono effetti fiscali dal 1° gennaio 2013.

Il comma 3 prevede che nei casi in cui non sia possibile procedere come sopra, l'esenzione si applica, sempre a partire dal 1° gennaio 2013, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'u.i. come risulta da apposita dichiarazione da effettuare in base ad una procedura che sarà definita con apposito Decreto MEF.

## Esenzioni

### ART. 91 bis D.L. n. 1/2012

Il comma 4 abroga la disposizione contenuta nell'articolo 7 del D.L. n. 203/2005, dove si stabiliva che l'esenzione si applicasse alle attività individuate nella lettera i) “a prescindere dalla natura”, norma questa, peraltro, già ritenuta tacitamente abrogata (Cass. Ord. N. 25938/2010).

Dunque applicazione dell'esenzione dal 2013?

# IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

- Gli immobili comunali saranno pertanto esenti solo se rispettano i requisiti previsti dall'articolo 9, comma 8 del Dlgs. 23/2011, ovvero si deve trattare di immobili **“destinati esclusivamente ai compiti istituzionali”**.
- Non potranno quindi considerarsi esenti gli **immobili dati in locazione o comodato a soggetti terzi o gli immobili non utilizzati, come pure le aree fabbricabili o i terreni agricoli**. Ma non potranno considerarsi esenti neanche gli immobili destinati a edilizia residenziale pubblica (Corte Costituzionale, ordinanza 19 maggio 2011, n. 172).

**Novità oggetto di emendamento.**

# Regolamento

(ART. 13, D.L. N. 201/2011; ARTT. 52 e 59, DLGS. N. 446/1997)

L'articolo 14, comma 6 del D.Lgs n. 23/2011 prevede espressamente la conferma della potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.Lgs. n. 446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal decreto sul federalismo municipale.

# IL REGOLAMENTO IMU

Il comune dovrà adottare apposito regolamento per l'applicazione dell'Imu, contenente disposizioni di dettaglio ed autonome rispetto alla disciplina statale, la quale, ovviamente, non dovrà essere ricopiata. Si ritiene, poi, che il regolamento deve contenere tutta la disciplina di competenza comunale, evitando di disciplinare alcuni aspetti in altri regolamenti, come quello generale delle entrate, e ciò al fine di evitare ai contribuenti una lettura sistematica di più regolamenti.

Il regolamento Imu dovrà prima di tutto disciplinare tutti gli aspetti demandati alla potestà regolamentare dalla legge n. 296/2006 ed in particolare:

- la misura degli interessi (art. 1, comma 165);
- le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al comune (art. 1, comma 167);
- gli importi fino a concorrenza dei quali l'Imu non è dovuta o non sono effettuati i rimborsi (art. 1, comma 168).



# Regolamento

Il comune potrà poi operare le scelte previste dall'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997, ed in particolare:

- ☺ stabilire ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 58 e del proprio nucleo familiare (comma 1, lett. a);
- ☺ disporre l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali (comma 1, lett. b);
- ☺ stabilire che l'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore (comma 1, lett. c);
- ☺ prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici (comma 1, lett. f);

# Regolamento

- ☺ determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso (comma 1, lett. g);
- ☺ stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (comma 1, lett. i);
- ☺ introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal [decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218](#) (comma 1, lett. m);
- ☺ stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari (comma 1, lett. o);
- ☺ prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'articolo [3, comma 57](#), della [legge 23 dicembre 1996, n. 662](#), possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto (comma 1, lett. p).

# Regolamento: altre agevolazioni

Saranno applicabili poi tutte quelle disposizioni che permettono di agevolare o esentare i tributi comunali, quali:

- quella prevista dall'art. 21, comma 1, del D.Lgs. n. 460/1997, che permette ai comuni di deliberare nei confronti delle **Onlus** la riduzione o l'esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza;
- quella prevista dall'art. 1, comma 86, della legge n. 549/1995, che permette di deliberare agevolazioni, 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 sei mesi;
- quella prevista dall'art. 4, comma 5, del D.Lgs. n. 207/2001, che permette di deliberare riduzioni o esenzioni, dei tributi di competenza comunale, a favore delle **istituzioni pubbliche di assistenza o beneficenza (ex Ipab)** riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato.

# REGOLAMENTO rinvio

- La mancanza di norme certe su molte modalità applicative dell'IMU, devono indurre i Comuni ad attendere la conversione definitiva del D.L. fiscale n.16/2012, quindi un quadro normativo stabile, per evitare di introdurre una disciplina che potrebbe risultare in contrasto con le modifiche normative o con le interpretazioni ministeriali.
- Dunque possibile approvazione del regolamento anche dopo l'approvazione di aliquote e bilancio (purché entro il 30 giugno 2012, a termini attuali) attesa l'efficacia retroattiva dal 1° gennaio dell'anno di riferimento (art. 53 co. 16 Legge n. 338/2000 - art. 27 co. 8 della Legge n. 448/2001).
- **Tuttavia con le modifiche oggetto di emendamento i Comuni potranno approvare il Regolamento entro il 30 settembre anziché 30 giugno. Ciò consentirà di adottare scelte con stime di gettito più aggiornate.**

# Agevolazioni

- Occorrerà poi tener conto che l'art. 13 del decreto Monti prevede al comma 11 che *«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»*.
- Questo vuol dire, ad esempio, che se il comune con norma regolamentare dispone che l'esenzione si applichi anche agli immobili posseduti dalla regione non destinati esclusivamente per compiti istituzionali, l'esenzione opera solo sulla quota di competenza comunale e non su quella di competenza statale, pari allo 0,38 per cento (50% di 0,76). Lo stesso dicasi per l'esenzione dei fabbricati posseduti dalle Onlus.

# Attività di controllo

(ART. 13, co. 11, D.L. N. 201/2011)

- Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria.
- Le attività di accertamento 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.

# Attività di controllo

## (ART. 3, co. 10 D.L. N. 16/2012)

- A decorrere dal 1° luglio 2012, non si procede all'accertamento, all'iscrizione a ruolo e alla riscossione dei crediti relativi ai tributi erariali, regionali e locali, qualora l'ammontare dovuto, comprensivo di sanzioni amministrative e interessi, **non superi, per ciascun credito, l'importo di euro 30**, con riferimento ad ogni periodo d'imposta.

# ESEMPI DI CALCOLO

- Fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/2**, **C/6** e **C/7**, con esclusione della categoria catastale A/10:

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 160)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	168.000,00	0,76%	1.276,80	798,00

- Fabbricati categoria catastale **A/10**:

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 80)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	168.000,00	0,76%	638,40	399,00



# ESEMPI DI CALCOLO

- **Fabbricati classificati nel gruppo catastale B (INVARIATO):** Per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B, il coefficiente è stato rivalutato del 40% ai sensi dell'art. 2, comma 45, del D.l. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Detta risoluzione decorre dalla data di entrata in vigore del citato decreto-legge, e cioè dal 3 ottobre 2006.

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 140)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	168.000,00	0,76%	1.117,20	1.117,20

- **Fabbricati categoria catastale C/1:**

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 55)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	57.750,00	0,76%	438,90	271,32

# ESEMPI DI CALCOLO

- **Fabbricati categoria catastale C/3, C/4 e C/5:**

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 140)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	147.000,00	0,76%	1.117,20	798,00

- **Fabbricati classificati nel gruppo catastale D con esclusione della categoria catastale D/5:**

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 60)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	63.000,00	0,76%	478,80	399,00

- **Fabbricati categoria catastale D/5:**

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 80)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	84.000,00	0,76%	638,40	399,00

# ESEMPI DI CALCOLO

- **Fabbricati gruppo catastale E (da E1 a E9): esenti**

- **Entità Urbane - gruppo catastale F:**

Le entità urbane di tipo F sono state istituite contemporaneamente alla procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'unità immobiliare non produce reddito. Si tratta di tipologie fittizie sempre esistenti, codificate unicamente a scopo gestionale e tecnico, affinché fossero riconosciute dai programmi software utilizzati per l'automazione. Il gruppo F non ha alcuna rendita catastale perché comprende unità immobiliari non idonee (anche solo temporaneamente) a produrre ordinariamente un reddito; esso non deve essere mai rappresentato in planimetria, ma soltanto sull'elaborato planimetrico.

# ESEMPI DI CALCOLO

## Terreni agricoli

### Ipotesi di IAP o coltivatore diretto:

Redd. dominicale	Reddito rival.(25%)	Base Imp. IMU (molt. 110)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.250,00	137.500,00	0,76%	1.045,00	203,17

**Emendamento: imposta solo oltre €6.000,00 di valore con riduzioni dal 70% al 25% fino a €32.000,00 di valore.**

### Ipotesi terreni non coltivati direttamente:

Redd. dominicale	Reddito rival.(25%)	Base Imp. IMU (molt. 130)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.250,00	162.500,00	0,76%	<b>1.235,00</b>	<b>712,50</b>

**Emendamento: aumento del moltiplicatore a 135.**

# ESEMPI DI CALCOLO

## AREE FABBRICABILI

(invariato si basa sul valore venale) - rinvio alla disciplina ICI art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/92

Valore venale	Aliquota	IMU	ICI
100.000,00	0,76%	760,00	760,00

# ESEMPI DI CALCOLO

## FABBRICATI RURALI

### CATEGORIA CATASTALE A/6 (NON STRUMENTALI)

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 160)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	168.000,00	0,76%	1.276,80	0,00

### CATEGORIA CATASTALE D/10 (STRUMENTALI)

Rendita	Rendita rival.(5%)	Base Imp. IMU (molt. 60)	Aliquota	IMU	ICI
1.000,00	1.050,00	63.000,00	0,2%	126,00	0,00

Emendamento: previsione esenzione nei Comuni oltre i mille metri di altitudine (nuova versione senza limiti di altitudine – cioè comuni di cui alla circ. MEF N. 9/1993).

# ESEMPI DI CALCOLO

## ABITAZIONE PRINCIPALE

### CATEGORIA CATASTALE A/2

Rendita	1.000,00
Rendita rival.(5%)	1.050,00
Base Imp. IMU (molt. 160)	168.000,00
Aliquota	0,4%
IMU	672,00
Detrazione Base	200,00
IMU da versare	472,00
ICI	220,00

# ESEMPI DI CALCOLO

## ABITAZIONE PRINCIPALE + PERTINENZE (C2, C6, C7)

### CATEGORIA CATASTALE A/2

Rendita	1.000,00	Rendita rival.(5%)	1.050,00
Rendita pertinenze	400,00	Rendita rival.(5%)	420,00
Base Imp. IMU complessiva (molt. 160)	235.200,00		
Aliquota		0,4%	
IMU		940,80	
Detrazione Base		200,00	
IMU da versare		740,80	ICI 388,00



# ESEMPI DI CALCOLO

## ABITAZIONE PRINCIPALE + PERTINENZE (C2, C6, C7)

+ due figli di età inferiore a ventisei anni dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nell'abitazione principale

(detrazione €200,00 + €50,00 +€ 50,00)

### CATEGORIA CATASTALE A/2

Rendita	1.000,00	Rendita rival.(5%)	1.050,00
Rendita pertinenze	400,00	Rendita rival.(5%)	420,00
Base Imp. IMU complessiva (molt. 160)	235.200,00		
Aliquota	0,4%		
IMU	940,80		
Detrazione Base	200,00		
Detrazione per figli	100,00		
<b>IMU da versare</b>	<b>640,80</b>	<b>ICI</b>	<b>388,00</b>

# NUOVO CATASTO: verso la riforma

## Evoluzione:

Istituzione Nceu con Rdl 562/1939

Rendite catastali attuali basate sui valori di mercato del 1988-89

Rivalutazione rendite del 5% a partire dal 1997 (Governo Prodi)

Incremento del 60% dei moltiplicatori di calcolo del valore catastale (Governo Monti)

Il progetto di riforma prevede il passaggio dal vano al mq per le case e gli uffici (gruppo A). Attualmente il mq si usa per il gruppo C (negozi box, magazzini), mentre si usa il mc per il gruppo B (edifici pubblici). Si prevede inoltre l'attribuzione ad ogni u.i. di un valore patrimoniale e di una rendita basata sui valori medi di mercato di un triennio. Tali valori saranno calcolati partendo da ambiti territoriali omogenei (ad es. quartieri). Si determinerà poi la destinazione d'uso catastale dell'immobile (ordinaria o speciale). Infine determinazione del V.P.M.O.

# IMU E RISORSE 2012 AI COMUNI

## risorse 2012

fondo sperimentale di riequilibrio 2011

+

compartecipazione IVA 2011

- 864 mln. (1.000 mln) - DL 78/2010

+/- costi politica (elezioni 2011 e 2012)

+ 614 mln. gettito add.le cons. en. elettrica

-1.450 mln. (Art. 28 D.L. 201/2011)

- (1.627+1.650)mln. maggior gettito IMU ? (Stima )

# IMU E RISORSE 2012 AI COMUNI

**Gettito complessivo IMU stimato 21,4**

**di cui**

**IMU prima casa 3,4**

**+**

**IMU altri immobili 18,0**

**quota Stato 9,0**

**quota comuni 9,0**

# IMU E RISORSE 2012 AI COMUNI

## INVARIANZA DI RISORSE AD ALIQUOTE STANDARD

Il maggior gettito IMU ad aliquote standard attribuito ai Comuni con la rivalutazione delle rendite, e con la tassazione dell'abitazione principale, viene recuperato con una riduzione in pari misura del FSR. Tale riduzione è calcolata come differenza tra gettito IMU "stimato" quota Comune e gettito ICI comunale, presumibilmente relativo al 2010.

Accertamento convenzionale del gettito stimato.

# IMU E RISORSE 2012 AI COMUNI

## RISCHI

Sovrastima del gettito IMU: perdita netta di risorse per Comuni. (ipotesi più probabile)

Sottostima del gettito IMU: politica di aumento delle aliquote.

Dai primi dati che emergono, le stime ministeriali del gettito IMU, risultano mediamente più alte del 20% rispetto alle stime effettuate dai Comuni.