

1. Chi deve pagare l'IMU?

Risposta: sono tenuti al pagamento dell'IMU i proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, nonché i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, o superficie sugli immobili stessi.

Costituisce presupposto per il pagamento dell'IMU il possesso degli immobili già assoggettati ad ICI (fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli) e di altri immobili in precedenza non considerati imponibili, quali i terreni non coltivati.

Diversamente dall'ICI, l'IMU si applica anche all'abitazione dove il contribuente risiede e dimora abitualmente (l'abitazione principale).

Anche i fabbricati rurali ad uso strumentale (cioè utilizzati per l'attività dell'impresa agricola), già esclusi dall'ICI, sono imponibili, pur se con ampie eccezioni.

2. Come si calcola la "base imponibile" dell'IMU?

Risposta: La base imponibile dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili. **Per le aree edificabili**, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", in pratica il valore di mercato.

Per quanto riguarda i fabbricati, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (ai sensi dell'art.3, comma 48, della legge 23/12/1996, n. 662), per i nuovi coefficienti di seguito riportati, che valgono soltanto per l'IMU:

- 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;
- 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 catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 80, per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 55, per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Nel caso dei terreni agricoli o incolti il procedimento è simile. La base imponibile è costituita dal valore convenzionale ottenuto moltiplicando il reddito dominicale del terreno (così come risulta dal catasto), da rivalutare del 25%, per i seguenti coefficienti, che valgono solo per l'IMU:

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

3. Quali sono le aliquote dell'IMU ?

Risposta: La disciplina dettata dalla legge stabilisce tre distinte aliquote di base dell'IMU:

- Aliquota ordinaria pari al 7,6 per mille, che i Comuni possono aumentare o diminuire di tre punti per mille (tra 4,6 e 10,6 per mille);
- Aliquota ridotta per abitazione principale pari al 4 per mille, che i Comuni possono aumentare o diminuire di due punti per mille (tra 2 e 6 per mille);
- Aliquota ridotta per immobili rurali ad uso strumentale, pari al 2 per mille, che i Comuni possono diminuire di un punto (fino all'1 per mille).

Si ricorda che per il 2012 il calcolo dell'imposta dovuta in acconto va effettuato facendo riferimento alle aliquote (e alle detrazioni di base. Soltanto con la rata a saldo (dicembre 2012) si dovranno considerare le variazioni introdotte dai Comuni (o dal Governo, in caso di emanazione del DPCM correttivo che la legge prevede facoltativamente) e versare l'importo dovuto complessivo a conguaglio di quanto già pagato in acconto.

4. ... e come si calcola l'imposta dovuta ?

Risposta: L'IMU da pagare dipende dalla base imponibile dell'immobile posseduto, dall'aliquota, dalla quota di possesso e dal periodo di possesso.

Nel caso di un immobile posseduto per intero e per tutto l'anno, l'imposta annuale dovuta si calcola moltiplicando il valore imponibile per l'aliquota. Ad esempio, un fabbricato abitativo non utilizzato come abitazione principale del valore imponibile di 128 mila euro, comporta il pagamento pari a € $128.000 \times 7,6 / 1000 = € 972,80$.

Se lo stesso fabbricato è posseduto dal contribuente al 30% a decorrere dal 20 maggio 2012, si dovrà tener conto anche della quota di possesso (30%) e del periodo di possesso (7 mesi, cioè 7 dodicesimi). Il calcolo dell'imposta dovuta per il 2012 sarà il seguente:

€ 972,80 (imposta teorica annua) $\times 30\% / 12 \times 7 = € 170,24$

Per il calcolo del **periodo di possesso** vale la stessa regola dell'ICI: viene considerato un mese intero di possesso il mese nel quale il possesso si verifica per almeno 15 giorni. Pertanto, l'acquisto di un immobile che avviene il 10 del mese comporta il calcolo dell'imposta da parte dell'acquirente per l'intero mese (il possesso si protrae per oltre 15 giorni); un acquisto che avviene il giorno 20 del mese, comporta il calcolo dell'imposta a partire dal mese successivo (il possesso si protrae per meno di 15 giorni).

5. Cosa si intende per abitazione principale?

Risposta: Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale "il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente", come indicato dal comma 2, art. 13 del d.l. n. 201 del 2011, modificato dal d.l. n.16 del 2012. La norma specifica inoltre che "le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze 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.

Già con pronunciamenti della Corte di Cassazione (ved. sentenza n. 14389 del 2010), nel regime ICI veniva affermato il principio dell'unicità dell'abitazione principale a livello familiare indipendentemente dalla sua ubicazione, sulla base di considerazioni che non sembrano superate dalla definizione della norma IMU.

In altri termini, nonostante il tenore letterale della definizione IMU, che esclude esplicitamente l'applicazione dei benefici per l'abitazione principale al caso di un nucleo familiare con più di un'abitazione principale nel territorio dello stesso Comune per effetto della residenza dichiarata dai suoi componenti, si ritiene che l'unicità dell'abitazione principale rispetto a ciascun nucleo familiare vada considerata per l'intero territorio nazionale.

6. Gli anziani o i disabili proprietari di un immobile, che risiedono in casa di cura devono pagare l'IMU con l'aliquota prevista per l'abitazione principale oppure ad aliquota base ?

Risposta: Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, per ciò che riguarda le assimilazioni all'abitazione principale, immobili cioè che per il loro particolare utilizzo erano assoggettate alla stessa aliquota prevista per l'abitazione principale (e per questo motivo, dal 2008 al 2011, escluse dal pagamento dell'ICI), il nuovo disposto normativo (articolo 13, co. 10 del d.l. n. 201 del 2011) prevede che 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 l'abitazione stessa non risulti locata.

L'adozione di questa agevolazione dovrà risultare dalla deliberazione comunale riguardante la disciplina dell'IMU. In questo caso sarà applicabile sia l'aliquota ridotta, sia la detrazione, come previsto per il regime dell'abitazione principale stabilito dalla legge (ed eventualmente modificato dalla delibera comunale).

Se il Comune non delibera espressamente nel senso indicato, l'abitazione di anziani o disabili residenti in case di cura dovrà pagare l'IMU senza agevolazioni, e l'aliquota da applicare sarà quella ordinaria.

7. Gli immobili locati a “canone concordato” beneficiano di un’aliquota ridotta rispetto a quelli a canone libero?

Risposta: La legge istitutiva dell’IMU non prevede alcun trattamento agevolato per gli immobili locati a canone concordato (secondo i criteri della legge n. 431 del 1998. La norma (articolo 13, comma 9 del dl 201/2001 convertito nella legge n.214/2001 recentemente modificata dal dl 16/2012), prevede tuttavia che i Comuni possano facoltativamente ridurre l’aliquota di base allo 0,4 per cento per tutti gli immobili locati, non specificando all’interno della categoria generale, quale tipo di contratto (a canone libero o concordato) potrà beneficiare dell’eventuale riduzione.

In tale contesto tuttavia, si ritiene che seppur in assenza di una precisa indicazione della legge a favore dei proprietari di immobili che decidano di affittare a canoni calmierati, i Comuni restano liberi di prevedere un’aliquota ridotta in relazione alle tipologie di affitto che considerano meritevoli di un maggior sostegno.

Resta inteso tuttavia, che l’aliquota applicata agli immobili in affitto a canone libero non potrà in ogni caso risultare superiore a quella ordinaria (il 7,6 previsto dalla legge, ovvero la misura modificata dalla delibera del Comune).

8. L’IMU assorbe l’Irpef sui redditi immobiliari?

Risposta: Sì, ma limitatamente all’Irpef applicata agli immobili non locati. Ciò significa che il contribuente persona fisica che prima pagava sul suo immobile non locato l’Irpef in base alla rendita catastale, dal 2012 pagherà per quell’immobile soltanto l’IMU.

Se si tratta di abitazione principale non cambia nulla, perché era già esente dall’Irpef. Negli altri casi bisogna tenere presente la scansione temporale dei tributi: sull’Unico o sul 730 del 2012, che andranno compilati in queste settimane, la rendita catastale va dichiarata e bisogna pagarvi, se dovute, anche l’Irpef e le eventuali addizionali, perché si tratta di quelle riferite ai redditi 2011.

L’IMU è un’imposta entrata in vigore nel 2012 e assorbe Irpef e addizionali dovute per il 2012. Ciò significa che per il contribuente il beneficio dell’assorbimento dell’Irpef nell’IMU vi sarà nella dichiarazione dei redditi che si presenterà nella primavera 2013, oltre che nel calcolo dell’acconto Irpef di novembre 2012.

9. Quando si paga l’IMU e con quali regole per la suddivisione in rate ?

Risposta: Per il 2012 è previsto un regime speciale per il pagamento dell’IMU.

In primo luogo, la legge stabilisce che l’acconto si deve pagare secondo le regole di base del tributo, senza tener conto delle eventuali variazioni alle aliquote e alle detrazioni che i Comuni possono aver già deliberato. In secondo luogo, mentre per la generalità degli immobili è previsto il pagamento in due rate, nel caso dell’abitazione principale, il contribuente può decidere di pagare in tre rate.

Inoltre, per gli immobili rurali sono previste modalità specifiche (ved. quesito n. 23):

A) Il pagamento degli immobili diversi dall’abitazione principale

Si paga in due rate: la prima entro il 18 giugno e il saldo il 17 dicembre (ambidue le date sono il primo giorno feriale utile successivo alla scadenza di legge del 16 del mese). Il pagamento della prima rata è effettuato in misura **pari al 50 per cento dell’importo ottenuto applicando le aliquote di base**. La seconda rata è versata a saldo d’imposta complessivamente dovuta per l’intero anno con conguaglio sulla prima rata, considerando le eventuali variazioni intervenute nella disciplina del tributo (livello delle aliquote e detrazioni applicabili).

Si ricorda in proposito che, a causa dell’incertezza circa la determinazione delle risorse previste dalla legge, fortemente connesse con il gettito dell’IMU, i Comuni potranno eccezionalmente approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione entro il 30 settembre 2012.

Inoltre, entro il 10 dicembre 2012, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, il Governo potrebbe modificare la stessa disciplina di base dell’IMU, sulla base del gettito della prima rata e dei risultati dell’accatastamento dei fabbricati rurali.

B) Il pagamento dell’imposta dovuta per l’abitazione principale Il contribuente può scegliere se pagare in due o tre rate.

Nel caso in cui il contribuente scelga di *pagare in tre rate*: la prima entro il 18 giugno, la seconda entro il 17 settembre (primo giorno feriale utile dopo la scadenza di legge del 16) e la terza entro il 17 dicembre. Le prime due rate dovranno essere corrisposte in misura ciascuna pari ad un terzo dell’imposta annua calcolata

applicando l'aliquota di base (0,4 per cento) e la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, più 50 euro per ciascun figlio convivente di età inferiore ai 26 anni.

La terza rata è versata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno a conguaglio delle precedenti rate, considerando le eventuali variazioni intervenute nella disciplina del tributo (livello delle aliquote e detrazioni applicabili).

Nel caso di scelta per il *pagamento in due rate*, la prima dovrà essere corrisposta entro il 18 giugno e dovrà essere pari al 50 per cento dell'imposta annua calcolata ad aliquota e detrazione di base, e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, considerando le eventuali variazioni intervenute.

In ambedue i casi, l'importo dell'ultima rata dipenderà dalle variazioni di aliquota e di detrazione eventualmente disposte dai Comuni entro il 30 settembre e da quelle disposte dallo Stato entro il 10 dicembre.

10. Sono un cittadino italiano residente all'estero. Come si applica l'IMU all'abitazione che possiedo nel Comune di origine ?

Risposta: Il comma 10 dell' art. 13 del d.l. 201/2011 prevede che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata.

Pertanto, nel caso in cui il Comune decida di applicare alla tipologia di immobili in questione un'aliquota ridotta, ciò dovrà risultare dalle delibere di regolamentazione dell'IMU del Comune in cui è ubicata l'abitazione.

Ai fini del pagamento della prima rata il regime da considerare sarà comunque quello “ di base” attualmente previsto dalla legge.

Per l'indicazione di modalità di pagamento facilitate nel caso di contribuenti residenti all'estero, potrebbe essere emanato un provvedimento del Ministero dell'economia e delle finanze. Si ricorda, ad ogni modo, che il pagamento per via telematica del modello F24, da utilizzare anche ai fini dell'IMU, è possibile attraverso i servizi di *home banking* delle principali banche italiane e attraverso il servizio di pagamento reso disponibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

11. Siamo due genitori che hanno affidato in uso gratuito un'abitazione di loro proprietà al figlio che la utilizza come propria dimora e che non possiede altri immobili. L'abitazione in questione beneficia del regime di agevolazione previsto per l'abitazione principale?

Risposta: No. Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti (ad esempio da padre a figlio), che ai fini ICI scontavano sino al 2008 l'aliquota prevista per l'abitazione principale e dal 2008 al 2011 erano esenti in quanto assimilate all'abitazione principale, con la nuova disciplina IMU sono trattate come qualsiasi altro fabbricato.

A tali abitazioni si applica dunque (secondo la disciplina di base dell'IMU) l'aliquota pari allo 0,76 per cento e non è prevista alcuna detrazione. I Comuni potrebbero decidere trattamenti agevolati, che in ogni caso non potranno prevedere alcuna “assimilazione” come era avvenuto con l'ICI, entro il termine di legge, che per il 2012 è fissato al 30 settembre 2012, e la stessa disciplina di base potrebbe essere modificata dal Governo entro il 10 dicembre 2012.

Pertanto, nel caso in cui il Comune decida di applicare alla tipologia di immobili in questione un'aliquota ridotta, ciò dovrà risultare dalle delibere di regolamentazione dell'IMU del Comune in cui è ubicata l'abitazione.

Ai fini del pagamento della prima rata il regime da considerare sarà comunque quello “ di base” attualmente previsto dalla legge.

12. Nel caso di coniugi separati, a chi spetta il pagamento dell'IMU per la casa coniugale?

Risposta: con le modifiche introdotte dal decreto legge n.16/2012, ai fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge in sede di separazione o divorzio, si intende effettuato a titolo di diritto di abitazione e pertanto costituisce presupposto per il pagamento dell'IMU. Il coniuge assegnatario dell'abitazione è quindi obbligato dalla legge al pagamento dell'IMU, a prescindere dall'effettivo possesso dell'immobile, per tutta la durata dell'assegnazione.

Nel caso dell'ICI invece, da circa dieci anni a questa parte e sulla base di pronunciamenti della Corte di Cassazione, il soggetto passivo restava individuato nel coniuge proprietario.

13. Qual è la disciplina per gli immobili storici?

Risposta: la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico "di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

L'aliquota e, più in generale, la disciplina per il calcolo dell'imposta saranno invece quelle ordinariamente risultanti dalla normativa sul tributo e dalle eventuali modifiche adottate dal Comune.

14. Qual è la disciplina per i fabbricati inagibili/inabitabili?

Risposta: Nel caso di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50 per cento.

Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, 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 DPR 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare, nella delibera comunale, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di ordinaria manutenzione.

15. Sono diventato proprietario, insieme a mio fratello, di una quota dell'abitazione dei miei genitori a seguito del decesso di mio padre.

L'abitazione continua ad essere utilizzata esclusivamente dalla mamma.

Chi deve pagare l'IMU ?

Risposta: Il genitore superstite acquisisce automaticamente, *mortis causa*, il diritto reale di abitazione sull'intera casa (in quanto "coniuge superstite"), come previsto dall'articolo 540, comma 2, del Codice civile. Così come avveniva per l'ICI prima dell'abolizione del tributo sull'abitazione principale, anche l'IMU è interamente a carico del genitore che continua a risiedere nella casa coniugale, con le agevolazioni previste per l'abitazione principale: aliquota base ridotta allo 0,4% e detrazione di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito ad abitazione del contribuente. I figli, invece, non dovranno pagare l'IMU su tale abitazione.

16. Le pertinenze dell'abitazione principale godono tutte della stessa aliquota ridotta e possono fruire della detrazione spettante per l'abitazione?

Risposta: L'articolo 13, comma 2, del decreto legge 201/2011 stabilisce che 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, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo».

Per espressa disposizione del successivo comma 7 dello stesso articolo 13, contenente la disciplina dell'IMU, l'aliquota per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è ridotta allo 0,4% (4 per mille). I comuni possono modificare tale aliquota di base, aumentandola o diminuendola sino a 0,2 punti percentuali (2 per mille).

Pertanto, di norma, il valore delle pertinenze si deve considerare unitamente al valore dell'abitazione principale di riferimento per il calcolo dell'imposta (all'aliquota ridotta del 4 per mille) e per l'applicazione della detrazione.

17. Nel caso in cui la pertinenza all'abitazione principale sia autonomamente accatastata rispetto all'appartamento, si può applicare l'aliquota IMU ridotta e la detrazione per l'abitazione principale?

Risposta: Sì, se l'appartamento è adibito ad abitazione principale si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille) e la detrazione base di 200 euro. Le agevolazioni coinvolgono la relativa pertinenza (cioè il box, o la cantina), anche se distintamente iscritta in catasto. Il numero massimo di pertinenze associabili ad un'abitazione principale è una unità per ciascuna categoria catastale c/2, C/6 e C/7. Nel conto delle pertinenze associabili vanno considerate anche le unità non accatastate in modo autonomo.

18. Nel caso in cui due coniugi siano comproprietari, ognuno al 50%, della casa abitano, la detrazione abitazione principale spetta per 200 euro ad entrambi, oppure spetta nella misura di 100 euro per ciascuno?

Risposta: Per l'abitazione principale l'aliquota base IMU è pari allo 0,4% (4 per mille), ma il Comune può modificarla - in aumento o in diminuzione - fino a 0,2 punti percentuali. La detrazione fissa di 200 euro si suddivide suddivisa in parti uguali fra i comproprietari dell'immobile che lo utilizzano come abitazione principale, a prescindere dalla quota di possesso.

Nel caso indicato, la detrazione sarà suddivisa in 100 € annuali per ciascuno dei due coniugi.

19. Se l'abitazione è cointestata al 50% ad una coppia convivente, non legata dal vincolo del matrimonio, la detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due (cioè 100 euro a testa), oppure spetta ad entrambi per intero (cioè 200 euro a testa)?

Risposta: La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari e si suddivide in parti uguali (indipendentemente dalle quote di possesso), alla sola condizione che i contitolari stessi utilizzino la casa come abitazione principale. Nel caso specifico, la detrazione dovrà essere suddivisa a metà fra i due contitolari dell'immobile.

20. Con l'introduzione dell' IMU, che cosa succederà alle abitazioni rurali di proprietà dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli, che possiedono i requisiti previsti dall'art. 3 del decreto legge n. 557 del 30 dicembre 1993?

Risposta: Le abitazioni possedute da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli che possiedono i requisiti di cui all'articolo 3, del dl 557/1993 dal 2012, dovranno pagare l'IMU. In questo caso, si applicano le stesse regole che valgono per le altre abitazioni: la rendita catastale si rivaluta del 5% e poi il risultato va moltiplicato per 160; le pertinenze (cantine, soffitte e garage) vanno comprese nel calcolo. Se l'agricoltore proprietario dell'immobile ha la residenza anagrafica e la dimora nella casa, si applicheranno le agevolazioni per l'abitazione principale:

- aliquota ridotta allo 0,4%, aumentabile o riducibile dello 0,2% da parte dei Comuni;
- detrazione base di 200 euro per l'abitazione principale, più 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, residente nella casa, fino a un massimo complessivo di 600 euro.

Se invece la casa non è abitazione principale del possessore, l'aliquota base è quella ordinaria dello 0,76% e non si applica la detrazione.

21. Come si applica l'IMU sui fabbricati rurali strumentali (imponibilità e modalità di pagamento) ?

Risposta: La nuova normativa prevede l'assoggettamento ad IMU anche dei fabbricati rurali strumentali di cui all'articolo 9, comma 3 bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito con modificazioni alla legge 26 febbraio 1994, n.133, che prima erano esclusi dall'ICI.

Tuttavia, con il d.l. n. 16 del 2012, sono stati esclusi dall'IMU i fabbricati rurali strumentali siti nei Comuni che risultano "montani" o "parzialmente montani" secondo l'elenco dei Comuni italiani pubblicato all'ISTAT, consultabile all'indirizzo Internet: <http://www.istat.it/it/archivio/6789>.

L'aliquota base prevista per i fabbricati rurali strumentali è pari a 0,2 per cento (2 per mille), che può essere ulteriormente ridotta (e mai aumentata) dai Comuni fino allo 0,1 per cento.

Si ricorda che, per effetto di diverse sentenze della Corte di Cassazione, solo i fabbricati classificati in catasto nella categoria D/10 possono essere considerati rurali strumentali. Inoltre, nel caso dei fabbricati rurali strumentali, non è necessaria l'identità soggettiva tra l'utilizzatore del bene strumentale e il proprietario dell'immobile posto sul fondo asservito, in quanto il carattere rurale viene automaticamente riconosciuto alla costruzione strumentale all'attività agricola ed è sganciato dalla necessità di ulteriori requisiti specifici. L'unico criterio oggettivo previsto dall'articolo 9, comma 3 bis del dl 557/93 è il riconoscimento della ruralità della costruzione in sé e per sé considerata.

Si ricorda, inoltre, che:

- i fabbricati rurali (strumentali e non) già iscritti al catasto edilizio urbano ed oggetto di variazione catastale ai fini del riconoscimento della ruralità (comma 14-bis, art. 13, del d.l. 201), saranno assoggettati all'IMU sulla base dell'avvenuta riclassificazione;

- i fabbricati rurali (strumentali e non) non ancora iscritti al catasto edilizio urbano devono essere accatastati entro il 30 novembre 2012 (commi 14-ter e 14-quater del medesimo articolo 13), sulla base del modello DOCFA. Non devono essere accatastati i fabbricati rurali che "non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell' articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28".

Il calcolo dell'IMU sui fabbricati rurali strumentali (ad aliquota di base) è il seguente: la base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, aumentata del 5%, per il nuovo coefficiente pari a 60; il risultato si moltiplica poi per l'aliquota ordinaria del 2 per mille.

Il pagamento dell'IMU relativa ai fabbricati rurali è regolato per il 2012 da norme specifiche.

Fabbricati rurali strumentali: acconto entro il 18 giugno, pari al 30% dell'imposta dovuta annua ad aliquota di base, da congruare al momento del saldo (17 dicembre), sulla base delle modifiche eventualmente disposte dai Comuni (entro il 30 settembre) o dal Governo (entro il 10 dicembre);

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.

22. Come si calcola l'IMU sui terreni agricoli? (nel Comune di Massa Marittima sono esenti essendo comune montano)

Risposta: L'articolo 13, co.5 del d.l. n. 201 del 2011, modificato dal d.l. n.16 del 2012, dispone che per i terreni agricoli il valore imponibile si calcola moltiplicando il reddito dominicale risultante in 17 catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentato del 25 per cento, per un moltiplicatore pari a 135. Lo stesso procedimento vale anche per i terreni incolti.

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.

L'aliquota ordinaria dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76%, aumentabile o riducibile dello 0,3% da parte dei Comuni.

Sono esenti dall'IMU, come già avveniva nel regime dell'ICI, **i terreni agricoli situati in aree montane o di collina**, delimitate ai sensi della legge n. 984 del 1977. L'elenco dei territori nei quali tale esenzione si applica è allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. **L'esenzione non si applica ai terreni incolti.**

Le modifiche introdotte con il citato d.l. 16 prevedono inoltre agevolazioni per il calcolo dell'IMU, nel caso di **terreni agricoli posseduti e direttamente condotti da coltivatori** diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.

In questi casi i terreni **sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000**
Si applicano inoltre le seguenti riduzioni:

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 di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

La parte di valore che supera i 32.000 euro è soggetta all'IMU senza alcuna riduzione.

23. L'IMU per le aree edificabili prevede nuove regole rispetto alla disciplina dell'ICI?

Risposta: Per le aree edificabili non sono previste novità rispetto alla disciplina dell'ICI.

La base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (così come era previsto per l'ICI), avendo riguardo alla zona territoriale in cui è ubicato l'immobile, 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'IMU sulle aree fabbricabili si applica con l'aliquota ordinaria del 7,6 per mille (lo 0,76%), con possibilità per i Comuni di arrivare sino al 10,6 per mille.

La nuova normativa non conferma la facoltà dei Comuni di determinare i valori venali delle aree fabbricabili per zone omogenee e sulla base di parametri, al fine di facilitare il calcolo dell'imponibile e limitare l'accertamento ai casi di dichiarazione di valori imponibili inferiori, riducendo così la possibilità di controversie con i contribuenti. In mancanza di una espressa previsione di legge, dunque, l'eventuale deliberazione comunale sui valori parametrici delle aree fabbricabili emanata ai fini dell'ICI non è formalmente applicabile all'IMU, pur potendo rappresentare l'espressione di un orientamento per l'attività di accertamento degli uffici tributi del Comune stesso.

24. Quando va presentata la dichiarazione dell'IMU?

Risposta: l'articolo 13 comma 12-ter del d.l. n. 201 del 2011, modificato dal d.l. n. 16 del 2012, prevede l'obbligo di presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati dai quali risulti un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La legge conferma la validità delle dichiarazioni già presentate ai fini dell'ICI. La legge sembra inoltre confermare la validità del Modello unico informatico (MUI) inviato a cura del notaio incaricato dell'atto di compravendita, in sostituzione della presentazione della dichiarazione a cura del contribuente (art.37, comma 53, del d.l. n. 223 del 2006). Nella gran parte dei casi, dunque la presentazione della dichiarazione non sarà necessaria, o perché non sono cambiate le condizioni in base alle quali è stata presentata una dichiarazione ai fini dell'ICI, o perché in occasione dell'avvenuta compravendita o altro atto modificativo del possesso per il quale viene prodotto un MUI, l'invio telematico dell'atto stesso a cura del notaio ha sostituito – e continuerà a sostituire – ogni altro obbligo dichiarativo a carico del contribuente.

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. In questo insieme devono essere ricompresi, ad esempio i casi di: acquisizione del possesso di un'abitazione principale non dichiarata ai fini dell'ICI in quanto avvenuto nel periodo in cui l'abitazione principale era esente; il possesso di terreni non coltivati e di fabbricati agricoli già esclusi dall'ICI e pertanto non dichiarati; il possesso, da parte di ONLUS o enti religiosi, di immobili che non risultano più esenti dal tributo immobiliare secondo i nuovi criteri di cui all'articolo 91-bis del d.l. n. 1 del 2012 (il cosiddetto "Decreto Liberalizzazioni").

Istruzioni dettagliate sulle modalità e sugli obblighi di dichiarazione dell'IMU verranno indicati con un apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Resta infine in vigore l'obbligo di indicazione, nella dichiarazione delle imposte dirette, dell'importo del tributo locale immobiliare pagato nell'anno precedente (art.1, co. 104 della legge n. 296 del 2006).

25. Sono assegnatario di una abitazione realizzata da una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, che utilizzo come abitazione mia e della mia famiglia. E' vero che la cooperativa (e quindi io stesso) dovrà pagare l'IMU come se fosse una "seconda casa"?

Risposta: la legge non equipara ad abitazione principale le unità abitative delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci e da questi utilizzate come propria dimora. Pertanto, nella disciplina di base dell'IMU l'aliquota da applicare è quella ordinaria (0,76%).

La stessa disciplina, tuttavia, prevede per queste abitazioni (e anche per le abitazioni regolarmente assegnate dagli ATER/IACP) la stessa detrazione riservata all'abitazione principale: 200 euro annui più 50 euro per ogni figlio convivente di età non superiore ai 26 anni (fino ad un massimo complessivo di 600 euro).

Per il calcolo dell'acconto dovuto entro il 18 giugno, la cooperativa dovrà far riferimento alla disciplina di base.

Le eventuali agevolazioni deliberate dal Comune (che ha tempo per intervenire fino al 30 settembre 2012) verranno considerate per il pagamento a saldo, a conguaglio di quanto effettivamente dovuto per l'intero 2012.