



Studio Associato di Consulenza Aziendale

Dottori Commercialisti

Dott. Gianpiero Perissinotto

Dott.ssa Monica Lacedelli

Via degli Agricoltori n. 11

32100 Belluno

tel: 0437/932080

fax: 0437/932095

E-mail: info@scacommercialisti.it

Belluno, 30 novembre 2012

Spettabili
Clienti dello
Studio Associato di Consulenza Aziendale

Loro sedi

Oggetto: IMU entro il 17 dicembre il versamento del saldo.

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **il prossimo 17.12.2012** (il 16.12 cade di domenica) va effettuato il versamento del saldo IMU dovuta per il 2012.

Per il primo anno di applicazione del nuovo tributo viene previsto il conguaglio della somma dovuta a titolo di imposta con il pagamento del saldo determinato dalla differenza tra l'importo complessivo dovuto, sulla base delle aliquote e delle detrazioni fissate dal Comune, e quanto già versato a titolo di acconto, mentre "a regime" il pagamento avverrà in due rate di uguale importo (50% acconto e 50% a saldo). La previsione di un conguaglio dell'imposta deriva dalla possibilità per i comuni di deliberare aliquote differenti da quelle previste dal D.Lgs. n. 201/2011 fino allo scorso 31.10.2012: considerato che l'acconto IMU è stato calcolato sul 50% dell'importo dovuto applicando le aliquote ordinarie, può verificarsi che il calcolo dell'imposta a saldo debba essere effettuato sulla nuova aliquota deliberata dal comune.

Si segnala che nella maggior parte dei casi i comuni hanno deliberato un'aliquota superiore a quelle ordinarie e, pertanto, il saldo IMU potrebbe rivelarsi sensibilmente SUPERIORE a quanto già versato dal contribuente a titolo di acconto.

Che cos'è e chi deve pagare

L'IMU è l'imposta municipale propria istituita nel marzo del 2011 al posto dell'ICI. L'art. 13 del DL n. 201/2011, c.d. "Salva Italia" ha introdotto in via anticipata dal 01.01.2012 l'imposta, che sarà applicata in via sperimentale dal 2012 al 2014. Tale imposta sostituisce la tassazione della ricchezza immobiliare assorbendo la precedente imposta comunale sugli immobili e la tassazione IRPEF delle rendite catastali. Dal 2015 verrà applicata a regime.

I soggetti passivi IMU sono, come per l'ICI:

- ➔ 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;

- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Le aliquote

Il governo ha fissato le aliquote base, lasciando ai Comuni la possibilità di alzarle o abbassarle:

- per l'abitazione principale l'IMU è fissata allo 0,4% ma i comuni hanno il potere di modificarla di 0,2 punti percentuali in più o in meno;
- su tutti gli altri immobili: seconde case, terreni agricoli, negozi ecc., è fissata allo 0,76%, ma i comuni possono modificarla di 0,3 punti percentuali in più o in meno, variando dall'1,06% allo 0,46%;
- per i fabbricati rurali strumentali è fissata allo 0,2%, ma i comuni possono ridurla fino allo 0,1%.

Se il Comune non ha deliberato specifiche aliquote IMU o specifiche detrazioni vanno applicate le aliquote e le detrazioni "base".

Modalità e termini di pagamento per il 2012 e per i successivi anni

Secondo quanto stabilito dal DL Salva Italia, il pagamento della prima rata dell'imposta doveva essere effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione. La seconda rata sarà versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

Limitatamente all'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze può essere versata, alternativamente:

- in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre. La terza rata deve essere versata, entro il prossimo 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;
- in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e le detrazioni di base e la seconda entro il prossimo 17 dicembre a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata applicando l'aliquota effettivamente deliberata dal Comune.

Per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola, la prima rata andava versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, applicando l'aliquota effettivamente deliberata dal Comune.

Mentre per i fabbricati rurali iscritti a catasto terreni, per i quali vi è l'obbligo di dichiarazione in catasto entro il 30.11.2012, il versamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

Per gli anni successivi al 2012, invece, le modalità di versamento dell'IMU sono le seguenti:

- **pagamento in due rate** di pari importo, in scadenza, rispettivamente:
 - ⊖ la prima, il 16 giugno dell'anno di imposizione;
 - ⊖ la seconda, il 16 dicembre dello stesso anno;
- in **un'unica soluzione**, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

L'abitazione principale, le pertinenze e le agevolazioni

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Il contribuente ha diritto ad usufruire dell'agevolazione per l'abitazione principale solo per una categoria catastale C/2, C/6 e C/7; se, ad esempio, detiene due C/6 soltanto una delle due pertinenze potrà scontare il regime previsto per l'abitazione principale.

Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è riconosciuta una detrazione di 200,00 euro rapportata "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione"; tale detrazione va rapportata al numero dei proprietari residenti e dimoranti nell'immobile e può essere aumentata dal Comune.

Ricordiamo che non è più assimilato all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, per il quale l'aliquota è quella ordinaria del 7,6 per mille, senza applicazione di alcuna detrazione.

Per il 2012 e 2013, è prevista una ulteriore detrazione di 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo massimo della detrazione è pari a 400,00 euro.

Base imponibile per il calcolo del tributo

In riferimento al calcolo della base imponibile, ricordiamo che questa si calcola come segue:

BASE IMPONIBILE	
Fabbricati iscritti in catasto	La rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, deve essere moltiplicata per i coefficienti indicati nella tabella sotto riportata.
Terreni agricoli	Il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti indicati nella tabella sotto riportata.
Aree fabbricabili	Calcolo sul valore venale dell'area.
Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili industriali) non iscritti in catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	Utilizzo del criterio dei "valori contabili".

Tipologia immobile	Moltiplicatore
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	60 (65 dal 01/01/2013)
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Altri terreni agricoli	135

Quota IMU di competenza Statale

Ricordiamo infine, che l'art. 13 co. 11 del DL 201/2011 stabilisce che è riservata allo Stato la quota pari al 50% dell'IMU calcolata applicando alla base imponibile degli immobili l'aliquota di base dello 0,76%.

Nessuna quota dell'IMU spetta invece allo Stato per:

- le abitazioni principali e le relative pertinenze;
- i fabbricati rurali strumentali;
- gli immobili posseduti dai Comuni nel loro territorio;
- per gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali dai soci assegnatari nonché agli alloggi assegnati dagli IACP.

ESEMPIO n. 1

Abitazione principale: ipotizzando una unità posseduta da un unico proprietario con base imponibile IMU di € 300.000,00, un'aliquota deliberata dal comune dello 0,5 per cento:

- Imposta base: $€ 300.000 * 0,4 \% - 200 = 1.200 - 200 = 1.000$
- Imposta comunale: $€ 300.000 * 0,5 \% - 200 = 1.500 - 200 = 1.300$

Le possibilità di versamento sono le seguenti:

Versamento in **tre rate:**

- prima rata entro il 16.06.2012 = $1.000 * 1/3 = 333$
- seconda rata entro il 16.09.2012 = $1.000 * 1/3 = 333$
- terza rata entro il 16.12.2012 = $1.300 - 333 - 333 = 634$

Versamento in **due rate:**

- prima rata entro il 16.06.2012 = $1.000 * 1/2 = 500$
- seconda rata entro il 16.12.2012 = $1.300 - 500 = 800$

ESEMPIO n. 2

Altri fabbricati: ipotizzando una unità posseduta da un unico proprietario con base imponibile IMU di € 200.000,00, un'aliquota deliberata dal comune dello 0,8 per cento:

- Imposta base: $€ 200.000 * 0,76 \% = 1.520$
- Imposta comunale: $€ 200.000 * 0,80 \% = 1.600$

Il versamento dovrà avvenire nei modi seguenti:

- prima rata entro il 16.06.2012 = $1.520 * 1/2 = 760$
- seconda rata entro il 16.12.2012 = $1.600 - 760 = 840$

Tenendo conto che, per tale fattispecie, il contribuente è obbligato a versare separatamente l'imposta dovuta al Comune, sulla base delle aliquote deliberate, e quella dovuta allo Stato, sulla base dell'aliquota base gli ulteriori calcoli da porre in essere sono i seguenti:

- ⊖ **quota di imposta statale:** $€ 200.000 * 0,76 \% * 50 \% = 760$. La quota di imposta statale deve essere versata in due rate fisse di pari importo per cui ciascuna rata sarà pari ad $€ 760 * 50\% = 380$
- ⊖ **quota di imposta comunale:** $€ 200.000 * 0,80 \% - 760$ (quota statale) = $1.600 - 760 = 840$

I versamenti verranno effettuati sulla base del seguente schema:

VERSAMENTI		
Rata	Imposta statale	Imposta comunale
16 giugno 2012	380	$760 - 380 = 380$
16 dicembre 2012	380	$840 - 380 = 460$
TOTALE	760	840

Modalità di versamento

I versamenti dell'IMU sono effettuati utilizzando il modello F24. In aggiunta al modello F24, **dall'1.12.2012** è possibile provvedere al versamento mediante l'utilizzo del bollettino di conto corrente postale recentemente approvato dal Mef ed in corso di pubblicazione sulla G.U..

Nel modello F24 va specificata la quota IMU spettante al Comune e quella spettante allo Stato e va indicato il codice catastale del comune di appartenenza degli immobili, utilizzando i seguenti codici:

- 3912** IMU COMUNE- abitazione principale e relative pertinenze
- 3913** IMU COMUNE- fabbricati rurali ad uso strumentale
- 3914** IMU COMUNE - terreni agricoli
- 3915** IMU STATO - terreni agricoli
- 3916** IMU COMUNE - aree fabbricabili
- 3917** IMU STATO - aree fabbricabili
- 3918** IMU COMUNE - altri fabbricati
- 3919** IMU STATO - altri fabbricati
- 3923** IMU COMUNE - interessi da accertamento
- 3924** IMU COMUNE - sanzioni da accertamento

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse ricordando che inizierà la consegna dei modelli F24, per coloro che provvedono direttamente alla trasmissione telematica della stessa o alla consegna in banca, a far data **dal prossimo 6 dicembre 2012**.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Studio Associato Perissinotto Lacedelli

