

# IMU GUIDA PRATICA ANNO 2012

Il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito nella legge 2 dicembre 2011, n. 214 ha abrogato l'ICI ed istituito l'IMU.

## DEFINIZIONE

IMU, la nuova imposta municipale che segnala il ritorno di una nuova Ici, anche sulla prima casa, è già in vigore dal 1 gennaio 2012. Ma i contribuenti dovranno versare la prima rata entro il 18 giugno, visto che la scadenza originale del 16/06 cade di sabato e così slitta automaticamente al lunedì successivo. L'ultimo decreto ha chiarito alcuni dei nodi per il pagamento del primo acconto, ma a rendere più difficile il calcolo dell'imposta c'è anche l'aumento dei coefficienti decisi dalla manovra Monti di dicembre.

## LE SCADENZE

Regola generale : DUE RATE, la prima è fissata per il **16 giugno** di ogni anno (ma quest'anno slitta al **18 giugno** perché cade in un giorno prefestivo) e serve a pagare l'acconto dell'imposta dovuta per l'anno; il saldo va invece pagato entro il **16 dicembre** (e cadendo di domenica slitta quest'anno al **17**).

Facoltativa : TRE RATE, (18 giugno, 17 settembre e 17 dicembre), i contribuenti hanno la facoltà di versare in tre rate il dovuto per l'abitazione principale.

## CHI DEVE PAGARE

Il versamento è dovuto dai proprietari dell'immobile, ma anche dai possessori di diritti reali (ad esempio per uso o usufrutto).

NON pagano invece gli affittuari.

## LE ALIQUOTE

Le aliquote ordinarie, valide su tutto il territorio dello Stato, sono state fissate dalla manovra Monti e sono dello 0,4% sulla prima casa e dello 0,76% sulle altre.

Per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola (stalle, cascine, fienili) l'aliquota è dello 0,2%.

I comuni possono, comunque, aumentare o diminuire l'aliquota entro il prossimo **30 SETTEMBRE**.

Per quest'anno, inoltre, anche lo Stato può decidere ulteriori cambi dell'aliquota entro il **10 DICEMBRE C.A.**, dopo aver valutato il gettito del primo versamento.

## LE DETRAZIONI

Per l'abitazione principale è prevista dalla legge una detrazione fissa di 200 euro, a cui si devono aggiungere 50 euro per ogni figlio a carico di età non superiore ai 26 anni (fino a massimo € 400,00 e cioè 8 figli).

## COME SI CALCOLA

### COEFFICIENTI CATASTALI

La manovra Monti ha deciso anche un aumento dei coefficienti catastali, che servono per adeguare la "rendita catastale" degli immobili (che va aumentata del 5%) per arrivare al valore catastale, che è la base imponibile su cui si applicano le aliquote. Per le abitazioni e le pertinenze (box, cantina, soffitte) il coefficiente è passato da 100 a 160.

## PER LA PRIMA CASA (ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE)

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede 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.

Va presa la rendita che emerge dalla visura del catasto e va rivalutata del 5%.

L'importo va ulteriormente moltiplicato per il coefficiente di 160.

Sul valore finale si applica l'aliquota ordinaria dello 0,4%, anche nel caso in cui il Comune abbia già deliberato le proprie aliquote.

Quindi si sottrae la detrazione prima casa 200 euro.

Si sottrae la detrazione per i figli a carico al di sotto dei 26 anni: 50 euro a figlio fino ad un massimo di 400 euro (8 figli).

Quindi l'importo dell'imposta va diviso per 2 o per 3 (in base alla scelta delle rate). La **prima rata** così calcolata versata entro il 18 giugno e la **seconda** entro il 17 settembre. A dicembre bisognerà fare il nuovo calcolo tenendo conto delle variazioni che potranno decidere i Comuni a settembre e lo Stato a dicembre.

Dai calcoli dell'imposta annuale, per pagare il **saldo**, andrà sottratto quanto versato in sede di acconto.

## PER GLI ALTRI IMMOBILI

Si calcola il valore dell'immobile come per la prima casa:

Rendita Catastale X 5% X 160 = base imponibile.

Sulla base imponibile si applica l'aliquota dello 0,76% = importo imposta annuale.

**Non sono previste detrazioni.**

Entro il 16 giugno (quest'anno 18 giugno) va versata la metà dell'imposta annuale e in sede di saldo va fatto nuovamente il calcolo con le aliquote fissate dal Comune e dallo Stato a dicembre per pagare la quota rimanente.

## PER I NEGOZI, FABBRICATI RURALI E ALTRE TIPOLOGIE DI IMMOBILI

Per le altre tipologie di immobili cambiano le modalità di calcolo della base imponibile, infatti dopo aver adeguato le rendite del 5%, questo importo ottenuto va moltiplicato per il coefficiente seguente in base ai diversi tipi di immobile:

55 per i negozi;

60 per i fabbricati rurali "strumentali";

140 per i laboratori artigianali e scuole (cat. B, C/3, C/4, C/5);

80 per gli uffici, banche.

L'aliquota da applicare è dello 0,76% per tutti, **TRANNE** che per i fabbricati rurali "strumentali", che pagano lo 0,2%.

## PER LE AREE FABBRICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

L'aliquota da applicare è dello 0,76%.

**PER I TERRENI AGRICOLI**

Il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'art. 3, c. 51, della L. 23/12/1996, n. 662, i moltiplicatori previsti dal D.L. 201/2011 convertito nella L.214/2011 e succ. modifiche. L'aliquota da applicare è dello 0,76%.

**COME SI VERSA**

Il versamento dell'imposta si effettua **ESCLUSIVAMENTE** con il mod. F24 e si dovranno utilizzare i seguenti codici tributo:

**Tipologia immobile Quota Comune -Quota Stato**

Abitaz. principale e pertinenze 3912

Fabbr. rurali ad uso strumentale 3913

Terreni 3914 - 3915

Aree fabbricabili 3916 - 3917

Altri fabbricati 3918 - 3919

Interessi 3923

Sanzioni 3924

Per i versamenti relativi all'abitazione principale il contribuente dovrà compilare nel mod. F24 il campo rateazione/mese rif. nel modo riportato:

- **Ipotesi del versamento in tre rate** (acconto in due rate + saldo da effettuare con la compilazione di 3 distinti modelli F24):

Barrare la casella "Acc." e nel campo "rateazione/mese rif." indicare 0102 (pagamento della prima rata entro il 18 giugno per il 33% dell'imposta calcolata) ;

Barrare la casella "Acc." e nel campo "rateazione/mese rif." indicare 0202 (pagamento della seconda rata entro il 17 settembre per il 33% dell'imposta calcolata);

Barrare la casella "Saldo" e nel campo "rateazione/mese rif." indicare 0101 (Pagamento del saldo entro il 17 dicembre).

- **Ipotesi del versamento in due rate** (acconto e saldo da effettuare con la compilazione di 2 distinti modelli F24)):

Barrare la casella "acc." e nel campo "rateazione/mese rif.." indicare 0101 (significa pagamento dell'acconto in unica soluzione entro il 18 giugno)

Barrare la casella "saldo" e nel campo "rateazione /mese rif." indicare 0101 (pagamento del saldo entro il 17 dicembre)

Si ricorda che il Codice Catastale da indicare sul modello F24 per il Comune di Pastrengo è il seguente: **G365**.