

## **IMU: GUIDA ALL'USO**

Dal 2012 e' gia' applicabile l'IMU, l'imposta municipale (propria) introdotta in termini generali dal Governo Berlusconi con il decreto sul federalismo fiscale municipale (d.lgs. 23/2011) e poi ripresa e ridefinita dal decreto salva-Italia (dl 201/2011) e dal decreto di semplificazione fiscale (dl 16/2012) del Governo Monti.

In prima fase era previsto che l'IMU sostituisse le imposte ICI e IRPEF gravanti sugli immobili dal 2014, ma il decreto Monti ha anticipato i tempi di due anni, facendo partire la nuova imposta, in regime sperimentale come sostitutiva dell'ICI, fin dal 2012 con applicazione a regime dal 2015.

La fase "sperimentale" scatta in tutti i Comuni del territorio nazionale.

Le caratteristiche generali dell'imposta sono, rispetto alla vecchia ICI, leggermente diverse:

- sono aumentati, e maggiormente diversificati, i coefficienti da utilizzare per calcolare la base imponibile sulla quale applicare le aliquote dell'imposta.
- le aliquote vengono fissate dalla legge come aliquote base di riferimento, modificabili dai Comuni in aumento o diminuzione entro determinati limiti.
- torna ad essere colpita la "prima casa" intesa come casa di abitazione principale, che dal 2008 era esente dalla vecchia ICI.
- le detrazioni sono fissate dalla legge con possibilita' per i Comuni di aumentarne gli importi fino (volendo) a coprire l'imposta dovuta (per esempio quella sulla casa di abitazione).
- si sono decisamente ristrette, rispetto all'ICI, le agevolazioni e le esenzioni.

Come l'ICI anche l'IMU va in parte allo Stato ed il parte ai Comuni (per il 50%) escluso quella sulle "prime case" che va interamente ai Comuni. Una caratteristica propria dell'IMU e' pero' che questa suddivisione deve farla il contribuente quando paga. Quindi, "prime case" a parte, ad ogni scadenza i pagamenti dovranno essere due.

Per il 2012 sono previste delle regole particolari, transitorie, relativamente ai pagamenti. La rata di acconto, 16/6 (per le "prime case" se ne possono usare due, 16/6 e 16/9) dovra' essere calcolata utilizzando le aliquote base e le detrazioni fissate dalla legge. Le aliquote e le detrazioni approvate dai Comuni, che hanno tempo fino a Settembre per adottarle, verranno usate unicamente per il pagamento dell'ultima rata di conguaglio, entro il 16/12/2012. Il calcolo di questa ultima rata, come vedremo, si annuncia molto complicato.

### **OGGETTO DELL'IMPOSTA**

La nuova IMU, al pari della vecchia ICI, colpisce il possesso di:

- fabbricati, intesi come unita' immobiliare iscritti, o che devono esserlo, al catasto, comprese le pertinenze.
- aree fabbricabili, intese come aree utilizzabili a scopo edificatorio in base ai piani urbanistici ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione. Non vi rientrano le aree utilizzate per attivita' agro-silvo-pastorali (agricoltura, silvicoltura, allevamento animali) da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti alla previdenza agricola);
- terreni agricoli, intesi come terreni adibiti all'esercizio delle attivita' di imprenditore agricolo (coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attivita' connesse, vedi art. 2135 cc).

A differenza della vecchia ICI, l'IMU colpisce anche il possesso di fabbricati adibiti ad abitazione principale e le relative pertinenze, con applicazione di alcune detrazioni (vedi piu' avanti).

Il fabbricato di nuova costruzione e' soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui e' utilizzato.

## ESENZIONI

Per legge sono esenti dall'IMU i beni dello Stato e degli enti locali (Regioni, Province e Comuni), degli enti del servizio sanitario nazionale, della Chiesa, gli edifici pubblici in generale (stazioni, porti, cimiteri, etc.), gli edifici con destinazione ad usi culturali, i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali i terreni agricoli delle aree montane o di collina, nonche' gli edifici utilizzati da societa' partecipate per lo svolgimento di attivita' assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

Sono altresì esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei Comuni montani o parzialmente montani. Solo le province autonome di Trento e Bolzano possono applicare l'IMU a questi fabbricati nel limite delle aliquote previste dalla legge (0,2% riducibile allo 0,1%), con eventuali detrazioni.

Sono esenti anche i fabbricati ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6/4/2009 purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili (totalmente o parzialmente). L'esenzione dura fino alla loro definitiva ricostruzione e agibilita'.

Con un prossimo decreto potrebbe anche essere prevista l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti nel territorio (aree montane e di collina) di alcuni Comuni.

Ricordiamo che non e' piu' esente la "prima casa", intesa come casa di abitazione principale dove si dimora abitualmente e si risulta residenti.

## DICHIARAZIONE IMU

I soggetti tenuti a pagare l'IMU devono presentare una dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui e' iniziato il possesso dell'immobile o da quando sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell'imposta.

Non sono soggetti all'obbligo coloro che hanno già presentato una dichiarazione ai fini ICI senza che sia nel frattempo avvenuta alcuna variazione rilevante ai fini dell'imposta.

Per gli immobili per i quali l'obbligo di presentazione è sorto a partire dal 1/1/2012 la dichiarazione va presentata entro il 30/9/2012.

Nel frattempo, un decreto dovrà stabilire con precisione i casi sottoposti all'obbligo di presentazione della dichiarazione e il modello da utilizzare.

Ricordiamo che rimane l'obbligo, come per l'ICI, di indicare in dichiarazione dei redditi (quadro dei fabbricati) l'importo dell'IMU dovuta per l'anno precedente.

#### QUANTO SI PAGA - 1) CALCOLO DELL'IMPONIBILE

Al pari della vecchia ICI l'IMU si calcola applicando le aliquote deliberate dal Comune sulla base imponibile che è costituita dal valore del fabbricato (o del terreno) moltiplicata per alcuni coefficienti di legge. Questi ultimi sono decisamente aumentati, e maggiormente diversificati, rispetto a quelli previsti per la vecchia ICI.

Per i fabbricati la base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita catastale (risultante al 1 Gennaio dell'anno in corso) per il coefficiente di rivalutazione (fissato al 5%) e poi moltiplicando nuovamente il risultato ottenuto per un altro coefficiente, diverso a seconda della categoria dell'immobile:

- per i fabbricati di categoria A (abitazioni) esclusa la categoria A/10 (vedi sotto), quelli di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), e C/7 (tettoie chiuse od aperte) il coefficiente è 160;
- per i fabbricati di categoria B (collegi, case di cura senza fini di lucro, scuole, etc.) e per quelli di categoria C/3 (laboratori), C/4 (fabbricati per esercizi sportivi senza fini di lucro) e C/5 (stabilimenti balneari senza fini di lucro), il coefficiente è 140;
- per i fabbricati di categoria A/10 (uffici e studi privati), e D/5 (banche, assicurazioni) il coefficiente è 80;
- per i fabbricati di categoria D (alberghi, teatri, case di cura, etc.) esclusa la categoria D/5, il coefficiente è 60 per il 2012, elevato a 65 dal 2013;
- per i fabbricati di categoria C1 (negozi e botteghe) il coefficiente è 55.

Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal valore commerciale al 1 gennaio dell'anno in corso. Tale valore deve tener conto di:

- ubicazione dell'area,
- indice di edificabilità territoriale,
- destinazione d'uso consentita,
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- prezzi medi rilevati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

La base imponibile è il valore dell'area anche in caso di edificazione, di demolizione, o di realizzazione di interventi di recupero. In questi casi l'area è

considerata edificabile anche in deroga a quanto stabilito dalla legge. Non si computa il valore del fabbricato in corso d'opera finché non sono terminati i lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino a che il fabbricato non viene utilizzato.

Per i terreni agricoli la base imponibile si ricava moltiplicando il reddito dominicale (risultante al catasto al 1 Gennaio dell'anno in corso) per il coefficiente di rivalutazione del 25%. Il risultato va ulteriormente moltiplicato per il coefficiente di categoria, 135. Per i terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola il coefficiente è invece 110.

Per i fabbricati di categoria D non iscritti al catasto posseduti da imprese e contabilizzati distintamente, la base imponibile è calcolata sulla base del costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, attualizzato mediante l'applicazione dei coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero delle Finanze.

La base imponibile si riduce del 50% per:

- fabbricati di interesse storico o artistico;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni. La condizione di inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dal Comune con perizia a carico del proprietario. Questi, insieme alla richiesta, deve presentare documentazione a sostegno oppure, in alternativa, può consegnare una propria dichiarazione (della quale è responsabile a tutti gli effetti di legge). Ai fini dell'applicazione della riduzione ogni Comune può prevedere, sul proprio regolamento, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

## QUANTO SI PAGA - 2) APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA IMU

All'imponibile ottenuto con i metodi suddetti si applica l'aliquota decisa dal Comune ove è ubicato il fabbricato o l'area.

Per l'anno 2012 le aliquote deliberate dai Comuni si applicano solo per l'ultima rata di Dicembre, mentre per gli acconti di Giugno e Settembre (quest'ultimo opzionale da chi paga l'IMU sulla casa di abitazione) devono essere utilizzate le aliquote fissate dalla legge, anche se il Comune avesse nel frattempo fissato aliquote proprie.

In generale, i Comuni possono decidere di applicare, con limitazioni fissate dalla legge stessa, aumenti o diminuzioni rispetto all'aliquota base.

Aliquota di legge

Abitazione principale (aliquota ridotta)

0,40%

aumento o decremento del Comune fino allo 0,20%

Fabbricati rurali ad uso strumentale (aliquota ridotta)

0,20%

aumento o decremento del Comune fino allo 0,10%

Altri fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli (aliquota di base)

0,76%

aumento o decremento del Comune fino allo 0,30%

- Immobili non produttivi di reddito fondiario, oppure

- Immobili posseduti da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, oppure

- Immobili locati

0,40%

Riduzione dell'aliquota di base a discrezione del Comune

- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, non locati, per massimo tre anni dalla fine dei lavori

0,38%

Riduzione dell'aliquota di base a discrezione del Comune

I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente i 6.000 euro, con queste riduzioni:

- riduzione del 70% dell'imposta che grava sulla parte di valore eccedente i 6.000 euro e fino a 15.500 euro;

- riduzione del 50% dell'imposta che grava sulla parte di valore eccedente i 15.500 euro e fino a 25.500 euro;

- riduzione del 25% dell'imposta che grava sulla parte di valore eccedente i 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

#### Nota importante

Come già detto, per evitare confusione e per dar tempo ai Comuni di adottare le proprie delibere, gli acconti dell'IMU per il 2012 (quello di Giugno e quello di Settembre, vedi più avanti) si calcolano utilizzando le aliquote di legge suddette.

I Comuni hanno tempo fino al 30 settembre 2012 per adottare i propri regolamenti e fissare quindi le aliquote in base alle quali andrà poi calcolata la rata di conguaglio da versare entro Dicembre (ricalcolando il dovuto per poi decurtare gli acconti versati).

La questione è complicata però dal fatto che il Governo si è preso tempo fino al 10 dicembre 2012 per ritoccare le aliquote base e gli scostamenti massimi adottabili dai Comuni (nonché le detrazioni), sulla base di valutazioni economiche (gettito degli acconti rispetto all'entrata totale stimata). È da augurarsi che tale decisione venga presa molto prima di tale scadenza, per dar tempo ai Comuni - e conseguentemente ai contribuenti - di adeguarsi alle (eventuali) nuove condizioni.

#### QUANTO SI PAGA - 3) APPLICAZIONE DELLE DETRAZIONI

##### "Prima casa"

La legge fissa una detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (se per esempio si risiede nella casa di abitazione principale per la quale si sta calcolando l'imposta da sei mesi questa detrazione è dimezzata a 100 euro).

Se i soggetti passivi sono piu' di uno (per esempio due comproprietari che abitano la casa come abitazione principale) la detrazione spetta a ciascuno di essi per la quota posseduta.

Ai fini dell'IMU, per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto come unica unita' immobiliare nel quale il possessore e i componenti del proprio nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Vengono quindi accoppiati due requisiti: la dimora abituale e la residenza in una casa iscritta al catasto come unica unita' immobiliare. Se i componenti del nucleo familiare dimorano o risiedono in immobili diversi all'interno dello stesso territorio comunale, l'agevolazione si applica ad un solo immobile.

Da osservare, quindi, che non sono inclusi nella detrazione i casi di "abitazione principale" composta da due unita' immobiliari catastalmente distinte (per esempio due appartamenti contigui uniti abbattendo un muro). In questi casi si puo' continuare a fruire della detrazione solo con la "fusione" catastale dei due appartamenti.

La detrazione e' applicabile inoltre alle pertinenze dell'abitazione principale, massimo una per ogni categoria catastale ammessa dalla legge, anche se iscritte in catasto unitamente all'unita' ad uso abitativo. Le categorie ammesse sono: C/2 (cantine o magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie).

#### Figli conviventi

Per gli anni 2012 e 2013 si applica una detrazione aggiuntiva di 50 euro per ciascun figlio di eta' non superiore a 26 anni che risiede abitualmente nella stessa casa di abitazione principale del soggetto passivo. L'importo complessivo di questa detrazione non puo' superare i 400 euro.

Attenzione perche' i Comuni possono aumentare le suddette detrazioni fino a coprire tutta l'imposta dovuta, quindi in pratica fino a determinare l'esenzione dall'imposta per le abitazioni principali. In tal caso pero' non possono stabilire aliquote superiori a quelle di base per unita' immobiliari tenute a disposizione (quindi non abitate).

#### Note

- se le detrazioni suddette sono superiori all'imposta dovuta, l'eccedenza e' persa. Le detrazioni, in altre parole, si applicano fino a copertura dell'imposta;
- le detrazioni si applicano anche alle unita' immobiliari assegnate come abitazione principale ai soci delle cooperative edilizie, nonche' agli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Per questi immobili non si paga la quota allo Stato (vedi art.13 dl 201/2011 che si riferisce ai casi di cui all'arti. 8 c.4 d.lgs. 504/1992);
- la detrazione e l'aliquota ridotta per abitazione principale si applica anche ai casi dove il soggetto passivo non risulta assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, a patto che non risulti nel contempo proprietario, o titolare di altro diritto reale di godimento, di immobili destinati ad abitazione posti nello stesso

Comune ove e' ubicata la casa coniugale. Ovviamente sia l'imposta che la detrazione si calcolano per la quota posseduta (si veda art. 6 c.3-bis d.lgs.504/92 confermato dall'art.13 dl 201/2011).

Casi "assimilabili" all'abitazione principale

Ricordiamo che per la vecchia ICI la legge concedeva ai Comuni la possibilita' di prevedere, nei propri regolamenti, molti casi di assimilazione all'abitazione principale.

Con l'IMU questa possibilita' si e' ristretta di molto. Questi sono i casi per i quali i Comuni possono prevedere l'assimilazione (e quindi l'applicazione della detrazione):

- unita' immobiliari possedute a titolo di proprieta' o di usufrutto da anziani o disabili che risiedono in istituti di ricovero o in istituti sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizioni che la stessa non risulti locata;
- unita' immobiliari possedute a titolo di proprieta' o usufrutto in Italia da cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE).

Non e' piu' assimilabile all'"abitazione principale" invece la casa concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale. Piu' precisamente, i Comuni non avranno piu' la possibilita' di prevedere questa assimilazione. Per questi immobili, quindi, si applica l'aliquota di base (0,76%) aumentata o decrementata dal Comune.

Per le case coniugali diventa invece soggetto passivo il coniuge che a seguito di separazione annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulti assegnatario dell'immobile. Per legge, infatti, ai fini IMU, questi risulta titolare di un diritto di abitazione. Quindi il coniuge assegnatario dell'immobile deve pagare l'IMU anche se NON fosse proprietario (o comproprietario) dello stesso.

Piccola nota per gli immobili storici

Con le nuove norme gli immobili storici perdono le agevolazioni di cui godevano ai fini ICI. L'unico beneficio concernente il calcolo dell'IMU e' la riduzione del 50% dell'imponibile, da applicare prima del calcolo dell'imposta.

Quindi, su questi immobili -che siano "prima casa" o "seconda casa"- deve essere pagata l'IMU con il metodo ordinario.

**CHI DEVE PAGARE, SUDDIVISIONI**

Sono tenuti al pagamento

- il proprietario del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno agricolo ovvero
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione sugli immobili predetti;
- il titolare del diritto d'enfiteusi (godere un fondo altrui con l'obbligo di apportarvi migliorie e di corrispondere un canone in denaro o in natura) o di superficie;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali.

nei seguenti casi particolari, deve pagare:

- il locatario, se sull'immobile vi e' una locazione finanziaria (leasing);

- il locatore (di solito il proprietario), se l'immobile e' dato in affitto;
- il comodante (di solito il proprietario), se l'immobile e' dato in comodato d'uso;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Per legge, questi e' infatti titolare, ai fini IMU, del diritto di abitazione;
- il coniuge superstite, con diritto di abitazione;
- il socio di cooperativa edilizia;
- l'assegnatario di alloggio di edilizia popolare;
- il soggetto che ha acquistato l'immobile nell'anno in corso.

L'imposta e' dovuta per anno solare, proporzionalmente ai mesi di possesso (il possesso per 15 giorni vale per un mese).

Nel caso i soggetti obbligati siano piu' di uno, l'imposta dovuta e' proporzionale alla propria quota di possesso.

Questi i casi che si possono distinguere:

- Unico soggetto passivo:

se si e' proprietari (o titolari di altro diritto di godimento) dal 1 gennaio, si moltiplica la base imponibile per l'aliquota deliberata dal Comune decurtando le eventuali detrazioni e si ottiene l'imposta per tutto l'anno in corso.

Se si e' diventati proprietari dopo il 1 gennaio, occorre dividere l'imposta annua (decurtata delle eventuali detrazioni) per 12 e moltiplicare il risultato per i mesi di possesso. Per fare 1 mese occorrono almeno 15 giorni di possesso.

- Piu' soggetti passivi:

L'imposta annua, calcolata moltiplicando la base imponibile per l'aliquota stabilita dal Comune e decurtando le eventuali detrazioni, va suddivisa secondo le quote di possesso.

Se si e' diventati proprietari dopo il 1 gennaio, l'imposta di spettanza su base annua (decurtata dalla eventuali detrazioni) si divide per 12 e si moltiplica per i mesi di possesso.

## COME (E QUANDO) SI PAGA

A differenza dell'ICI e' unicamente la legge -e non anche il regolamento comunale- a fissare le modalita' di pagamento dell'imposta.

La prima cosa da sapere e' che l'IMU va per meta' ai Comuni e per meta' allo Stato, con esclusione di quella che grava sulle "prime case" , che va tutta ai Comuni. La suddivisione e' a carico del contribuente, che quindi deve effettuare, per ogni rata, due pagamenti diversi (con codici tributo diversi, vedi sotto). Per gli immobili di abitazione principale il problema non si pone e il pagamento, per ogni rata, e' unico.

Il pagamento avviene col modello F24 utilizzando i codici forniti dall'Agenzia delle Entrate (vedi sotto). Solo a partire dal 1/12/2012, quindi per i pagamenti fatti a partire dal saldo del 2012, e' prevista la possibilita' di utilizzare il bollettino postale al posto del modello F24.

Le rate sono due, del 50% ciascuna, scadenti il 16/6 e 16/12 di ogni anno.



Attenzione. Se si paga per una casa di abitazione i versamenti sono unici, fatti utilizzando un unico codice tributo (vedi sotto).

Se si paga per un immobile diverso dalla casa di abitazione o per un terreno, la questione si complica. Per ogni scadenza vanno fatti due pagamenti, la meta' al Comune e l'altra meta' allo Stato, utilizzando due codici di tributi diversi (vedi sotto). Ma mentre per calcolare la quota per il Comune si utilizzano le aliquote e le detrazioni approvate dal Comune, per la quota dello Stato si usano le aliquote di base fissate dalla legge, senza applicazione di detrazioni. Allo Stato, in altre parole, va la meta' dell'importo ottenuto applicando alla base imponibile l'aliquota di base.

Per il 2012 questa complicazione non c'e', perche' le aliquote e le detrazioni del Comune si utilizzeranno solo per il saldo da versare a Dicembre. Tutti gli acconti, infatti, si calcolano con le aliquote base esposte in questa scheda. Anche le aliquote base da utilizzare a Dicembre potrebbero essere diverse.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo i codici tributo da utilizzare (e da inserire nella sezione IMU del modello F24) sono:

- 3912 : imposta dovuta per l'abitazione principale (con versamento dell'intero importo al Comune);
- 3918 e 3919 per gli altri immobili (seconde case). Il primo codice va usato per la parte di rata dovuta al Comune, il secondo per la parte di rata dovuta allo Stato.

Per conoscere gli altri codici si puo' consultare la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n.35/E.

#### Regole transitorie speciali per il 2012

Per il 2012 il pagamento della prima rata (16/6/2012) e' effettuato nella misura del 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote base e le detrazioni base. La seconda rata (16/12/2012) e' versata a conguaglio applicando, per l'intero anno, l'aliquota deliberata dal Comune.

Per la casa di abitazione principale e relative pertinenze le rate possono essere, a scelta del contribuente, due (16/6/2012 e 16/12/2012) o tre (16/6/2012, 16/9/2012 e 16/12/2012). Nel primo caso si applicano le regole dette sopra (prima rata della meta' applicando l'aliquota base e le detrazioni base e seconda rata a conguaglio applicando l'aliquota deliberata dal Comune). Nel secondo caso si paga un terzo per ciascuna delle prime due rate, applicando l'aliquota base e la detrazione base, e il saldo a conguaglio con l'ultima rata, applicando l'aliquota deliberata dal Comune.

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale la rata di acconto e' versata entro il 16/6/2012 nella misura del 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base prevista dalla legge. La seconda rata (del 16/12/2012) si versa a conguaglio ricalcolando l'imposta dovuta con applicazione dell'aliquota adottata dal Comune.

Per i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni (per i quali va fatta dichiarazione al catasto edilizio urbano entro il 30/11/2012), si paga il totale dell'imposta dovuta con un'unica rata entro il 16/12/2012.

Ricordiamo che per tutti gli immobili diversi dalla casa di abitazione e per i terreni (quindi: seconde case, negozi, capannoni, fabbricati strumentali, terreni, etc.), ad ogni scadenza (acconto e saldo) i pagamenti da fare sono due, la metà al Comune e l'altra metà allo Stato, utilizzando due codici tributo diversi. Per la rata di acconto si utilizzano le aliquote base per ambedue i versamenti, mentre per la rata di conguaglio (16/12) sulla parte di competenza del Comune si dovranno applicare le aliquote e le detrazioni del Comune mentre sulla parte dovuta allo Stato si dovranno applicare le aliquote base vigenti in quel momento, senza detrazioni.

#### ACCERTAMENTI, SANZIONI, RIMBORSI

Le attività di riscossione coattiva dell'IMU, così come le sanzioni applicabili, sono analoghe a quelle della vecchia ICI. In caso di violazione, quindi, le sanzioni saranno applicate tramite notifica di un avviso di accertamento con eventuale successiva iscrizione a ruolo del debito ed emissione di cartella esattoriale.

Ricordiamo che dal 2013, salve ulteriori proroghe, i Comuni dovranno procedere alla riscossione diretta dei propri tributi, attraverso l'ingiunzione fiscale che andrà a "sostituire", in qualche modo, la cartella esattoriale.

Per quanto riguarda i tempi e le modalità dell'attività di accertamento, si veda questa scheda con le regole valide per tutti i tributi locali: [clicca qui](#)

Per quanto riguarda le sanzioni applicabili in caso di violazione (omessa od infedele dichiarazione, omesso o ritardato pagamento, etc.) si veda questa scheda: [clicca qui](#)

#### RIFERIMENTI NORMATIVI E LINK UTILI

- D.lgs. 23/2011 art. 9 e 14 commi 1 e 6
- DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011, art.13  
ambedue modificati da
- DI 16/2012 convertito nella legge 44/2012, art.4
  
- Risoluzione Agenzia dell'entrate 35/E del 12/4/2012
- Provvedimenti Agenzia delle entrate Prot. n. 2012/53909 e Prot. n. 2012/53906

Per pagare l'IMU:

- Modello F24 con istruzioni utilizzabile per il pagamento dell'IMU: [clicca qui](#)

(Rita Sabelli)