

**Presidenza e Segreteria Generale**

Piazza G.G. Belli n° 2

00153 Roma

Tel. 06/58.300.213

Fax.: 06/58.16.389

**Sede operativa nazionale**

Viale Bacchiglione n° 16

20139 - Milano

Tel. 02/53.93.539 r.a.

Fax 02/53.97.381

**Codice Fiscale 97207870581**

ASSTRI



FEDER-TRASLOCHI

ASSOMARE

**Roma, 24 Maggio 2012****TRI12148****SM****OGGETTO: Imposta municipale propria (IMU). Circolare n. 3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze.**

Con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, il Dipartimento Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato i primi importanti chiarimenti in merito all'Imposta municipale propria, istituita nell'ambito del federalismo municipale dall'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 2011 e applicata, in via sperimentale, dal 2012 al 2014 per effetto del decreto Salva Italia (D.L. n. 201 del 2011).

In particolare, nella circolare vengono affrontati i seguenti temi: l'oggetto e il presupposto impositivo, i soggetti passivi, la base imponibile, le aliquote, la definizione di abitazione principale e le relative agevolazioni, le modalità di versamento e di dichiarazione.

Di seguito, una sintesi dei principali chiarimenti forniti.

**1. Oggetto dell'IMU**

Come noto, l'IMU si applica in tutti i Comuni della nazione, in via sperimentale dal 2012 al 2014, a regime dal 2015. Sostituisce l'ICI e, per i beni non locati (sia fabbricati che terreni), l'Irpef e le relative addizionali in riferimento ai redditi fondiari. Riguardo al passaggio dall'ICI all'IMU, il Mef precisa che restano efficaci le sole disposizioni ICI espressamente richiamate dal decreto Salva-Italia (D.L. n. 201 del 2011).

**2. Presupposto impositivo**

L'IMU si paga sui seguenti immobili:

*fabbricato*: è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto edilizio urbano, compresa l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta dalla data di ultimazione dei lavori o se la costruzione è precedente dalla data di utilizzo;

*area fabbricabile*: è l'area edificabile in base alla normativa urbanistica. Sono esclusi i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

*terreno agricolo*: è il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'art 2135 c.c.

**3. Soggetti passivi**

Per espressa previsione normativa i soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa; il titolare dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Il Dipartimento Finanze richiama l'attenzione sul c. 12-quinquies dell'art. 4 del D.L. n. 16 del 2012, in base al quale, ai soli fini IMU, l'ex coniuge affidatario si intende titolare di un diritto di abitazione, per cui è il solo soggetto passivo IMU;
- il concessionario nel caso di concessioni di aree demaniali;

- il locatario per gli immobili in locazione finanziaria (anche se da costruire o in costruzione), dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

#### **4. Base imponibile**

Fabbricati: l'IMU si calcola applicando alle rendite catastali i nuovi moltiplicatori introdotti da D.L. Salva-Italia.

Per tutti i fabbricati classificati nei gruppi A, (ovvero tutte le abitazioni ad esclusione degli uffici e studi privati (A/10)), 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 valore catastale andrà moltiplicato per 160.

Per tutti i fabbricati classificati nei gruppi B (ad esempio scuole, uffici pubblici, prigioni e ospedali), C/3 (Laboratori per arti e mestieri C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)) e C/5 (Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)), il valore catastale andrà moltiplicato per 140.

Per gli A/10, ovvero gli uffici e studi privati e D/5, istituti di credito e assicurazione, il valore catastale andrà moltiplicato per 80.

Per i fabbricati classificati nel gruppo D (ad esempio gli alberghi e le pensioni), il valore catastale andrà moltiplicato per 60, dal 2013, per 65.

Infine, per i fabbricati classificati nel gruppo C/1 (negozi e botteghe), il valore catastale andrà moltiplicato per 55.

Fabbricati del gruppo D: la circolare fornisce espliciti chiarimenti in merito ai fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Viene ricordato che, per tali fabbricati, l'art. 5, c. 3 del D.Lgs. n. 504 del 1992 prevede un metodo di determinazione della base imponibile collegato alle iscrizioni contabili valido fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale: una volta effettuata la richiesta di attribuzione, così come chiarito dalla circolare, andrà applicato il criterio catastale.

Aree fabbricabili: al riguardo, la circolare precisa che è fatto obbligo per il Comune informare il contribuente a mezzo posta o con altre modalità idonee ogni volta che ad un terreno viene attribuita la natura di area fabbricabile. Viene ricordato che, per tali aree, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuto conto di una serie di parametri.

#### **5. Aliquote**

Con riguardo alle aliquote la circolare invita, in primis, i Comuni alla manovrabilità delle stesse nel rispetto dei principi di ragionevolezza e non discriminazione e, comunque, entro e non oltre i limiti massimi e minimi previsti dalla normativa IMU. Si ricorda che l'aliquota base pari a 0,76% può essere modificata dai Comuni in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali. Per l'abitazione principale e le relative pertinenze l'aliquota è fissata normativamente allo 0,4%. I Comuni possono aumentare o diminuire tale aliquota sino allo 0,2%, muovendosi, quindi, in un intervallo tra 0,2% e 0,6%.

I Comuni, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, potranno manovrare le aliquote differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie.

#### **6. Abitazione principale e relative pertinenze**

La circolare, dopo aver premesso che a differenza dell'ICI, l'IMU dal 2012 attrae a tassazione anche l'abitazione principale e le relative pertinenze, si sofferma sulle novità relative alla definizione legislativa:

- l'abitazione principale deve essere un'unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto, a prescindere dalla circostanza che siano utilizzate come abitazione principale più unità distintamente iscritte in catasto. In tal caso le singole unità saranno assoggettate separatamente a tassazione, ciascuna per la propria rendita. In pratica il contribuente non può applicare le agevolazioni per più di una unità immobiliare, a meno che non abbia provveduto all'accatastamento unitario: potrà però scegliere quale delle unità destinare ad abitazione principale con l'applicazione delle relative agevolazioni.
- l'abitazione principale è quella in cui il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Queste due condizioni, chiarisce la circolare, devono sussistere contemporaneamente.
- se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune le agevolazioni per l'abitazione principale spetteranno ad un solo coniuge. Se un figlio dimora e risiede anagraficamente in altro immobile ubicato nello stesso comune, il genitore perderà solo l'eventuale maggiorazione della detrazione (50 euro per il figlio under 26).
- se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati in differenti Comuni le agevolazioni per l'abitazione principale spetteranno ad entrambi i coniugi.

#### *Pertinenze*

Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle accatastate C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale. Al riguardo, la circolare riporta l'esempio del contribuente con tre pertinenze di cui una cantina accatastata C/2 e due garages accatastati C/6: in tal caso, sarà il contribuente a scegliere tra questi ultimi quale collegare ad abitazione principale. Se, però, la cantina è iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale, il contribuente deve applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in quest'ultima rientra anche la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale.

La circolare, precisa, inoltre, che i Comuni non possono intervenire con una disposizione regolamentare in ordine all'individuazione delle pertinenze.

#### *Detrazioni*

Per l'abitazione principale e relative pertinenza la legge riconosce una detrazione di 200 euro, per il periodo in cui si protrae tale destinazione. Se l'unità è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente.

La detrazione di 200 euro dall'imposta per l'abitazione principale è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni con il limite massimo di 400 euro (8 figli). Su questo aspetto, la circolare precisa che il diritto alla maggiorazione spetta fino al compimento del ventiseiesimo compleanno, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a tale evento. L'agevolazione per i figli under 26 si calcola in misura proporzionale al periodo in cui persiste il requisito che legittima la detrazione. Si deve tener presente che, per il computo del mese ai fini dell'agevolazione, il compimento del 26esimo anno di età deve avvenire dal giorno 15 in poi. Così, se un figlio compie 26 anni il 14 marzo, la maggiorazione non spetterà per questo mese ma solo per gennaio e febbraio, mesi in cui sussisteva il requisito d'età. Se invece, il figlio avesse compiuto i 26 anni il 15 marzo, la maggiorazione sarebbe spettata anche per marzo.

Infine, viene ricordato che per godere della detrazione maggiorata non è necessario il requisito di "figlio fiscalmente a carico".

#### *Ex coniugi*

Il Mef chiarisce che le agevolazioni inerenti l'abitazione principale e le relative pertinenze spettano al coniuge assegnatario della casa coniugale, in quanto titolare del diritto di abitazione. Infatti, il D.L. n. 16 del 2012 stabilisce che ai soli fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, a seguito di un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

In particolare, viene precisato che l'IMU deve essere versata per il suo intero ammontare dal coniuge assegnatario, anche se non proprietario dell'ex casa coniugale, il quale potrà usufruire dell'aliquota ridotta per abitazione principale e delle relative detrazioni.

#### *Anziani e disabili*

Le case di anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero e i cittadini italiani residenti all'estero, se assimilate dal Comune all'abitazione principale, potranno godere dello stesso trattamento per queste previsto.

Se nell'immobile assimilato ad abitazione principale dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente i figli dei suddetti soggetti, si applica la maggiorazione di 50 euro per i figli di età non superiore a 26 anni.

Il Mef afferma, altresì, che l'assimilazione in questione da parte dei Comuni, comporta, laddove venga esercitata, che sull'IMU da versare non venga computata la quota riservata allo Stato.

Infine, viene evidenziato che le abitazioni date in uso gratuito a parenti, che con l'ICI si potevano assimilare ad abitazione principale, pagano l'IMU come seconde case.

#### *Cooperative edilizie e IACP*

Le disposizioni sull'IMU prevedono l'applicazione delle agevolazioni per abitazione principale anche alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali dei soci assegnatari e gli alloggi assegnati dagli IACP. Con la circolare viene specificato che la detrazione di 200 euro si applica anche agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

Le cooperative edilizie, gli IACP e gli altri enti di edilizia agevolata possono beneficiare della detrazione di 200 euro ma non dell'aliquota ridotta e della maggiorazione per figli in quanto immobili posseduti da persone giuridiche.

Anche sull'IMU da versare per tali immobili non viene computata la quota riservata allo Stato.

### **7. Agevolazioni ed esenzioni**

Il Mef, nel chiarire preliminarmente che le agevolazioni previste in materia ICI se non espressamente richiamate dalla normativa IMU non sono più applicabili, delinea, in un quadro riassuntivo, le agevolazioni attuali.

La normativa prevede:

- la riduzione del 50% della base imponibile, ai fini IMU, per gli immobili di interesse storico o artistico;
- la riduzione del 50% della base imponibile, ai fini IMU, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto inutilizzati, limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono tali condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità devono essere accertati da perizia a carico del proprietario rilasciata dai tecnici comunali. In alternativa, il contribuente potrà rilasciare apposita dichiarazione sostitutiva;
- la facoltà per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires o, nel caso di immobili locati (in questa categoria rientrano anche gli immobili affittati);
- la facoltà per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti o 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.

Anche con riguardo alle esenzioni, viene illustrato uno schema di sintesi delle stesse. Si richiama, ad esempio, l'attenzione sulle camere di commercio che dal 1° gennaio 2012 non godono più dell'esenzione prevista dalla vecchia disciplina ICI. Inoltre, è prevista la possibilità, con decreti di natura non regolamentare del Ministero dell'economia e delle finanze, di individuare i Comuni nei quali si applica l'esenzione Imu per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, sulla base dell'altitudine ed eventualmente della redditività di tali terreni. Per i fabbricati distrutti o inagibili ubicati in uno dei Comuni colpiti dal sisma del 2009, viene stabilita l'esenzione da Imu sino alla definitiva ricostruzione e agibilità.

#### **8. Quota IMU riservata allo Stato**

La circolare fornisce un elenco, che si riporta, delle fattispecie per le quali non è dovuta la quota riservata allo Stato:

- immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazioni principali dei soci assegnatari e gli alloggi assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati;
- immobili considerati, per effetto dei regolamenti comunali, direttamente adibiti ad abitazione principale, possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locati;
- immobili posseduti in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che non risultino locati;
- immobili posseduti dai Comuni nei loro territori;
- casa coniugale assegnata all'ex coniuge.

#### **9. Versamento**

Nel ricordare le scadenze di pagamento IMU (16 giugno per la prima rata, 16 dicembre per la seconda, ferma la facoltà di adempiere al versamento in un'unica soluzione al 16 giugno), viene ribadito che solo a decorrere dal 1° dicembre 2012 il versamento potrà essere effettuato mediante bollettino postale. Per la prima rata si dovrà usare necessariamente il modello F24.

Specifici chiarimenti riguardano, poi, i calcoli di arrotondamento dell'importo da versare. L'arrotondamento per difetto va effettuato nel caso in cui la frazione sia uguale o inferiore a 0,49 centesimi. Tale modalità di calcolo deve essere coordinata con le specifiche tecniche che regolano l'utilizzo del modello F-24 per i pagamenti, per cui, l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24.

Viene ricordato che, per espressa previsione normativa introdotta dalla L. n. 296 del 2006, il versamento dell'IMU non è dovuto per importi minimi inferiori a 12 euro. Il Mef chiarisce che tale importo è da intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta.

Il versamento dell'imposta va eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati in comuni diversi e deve essere disposto in euro. Il contribuente può scegliere di pagare l'IMU con l'eventuale credito risultante dalla dichiarazione 730/2012.

#### ***Versamento per il 2012***

Per l'anno 2012 il versamento dell'IMU segue delle regole ad hoc dettate dal clima di generale incertezza in merito alle aliquote da applicare.

Sulla base del gettito relativo alla prima rata, le aliquote possono essere modificate sia dal Comune entro il 30 settembre 2012, che dal Governo entro il 10 dicembre 2012. Per questo motivo la circolare precisa che, per il 2012, non sarà possibile assolvere al pagamento dell'imposta in un'unica soluzione.

Per il 2012, l'imposta per l'abitazione principale e le relative pertinenze potrà essere versata, a scelta del contribuente, in 2 o 3 rate.

Il pagamento della prima rata dell'imposta va effettuato **entro il 18 giugno** senza applicazioni di sanzioni e interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e le detrazioni previste dall'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011.

La seconda rata, va versata entro il **17 dicembre** a saldo dell'imposta dovuta complessivamente per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

**Se il contribuente opta per il versamento in tre rate**, le prime due verranno versate in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e le detrazioni, da corrispondere rispettivamente entro il **16 giugno e il 16 settembre**. La terza rata è versata, entro il **17 dicembre**, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate.

La circolare, per chiarire al meglio le modalità di versamento dell'IMU per il 2012, riporta una serie di casistiche per la cui lettura rimandiamo direttamente alla circolare allegata.

### 10. Dichiarazione

Il paragrafo 11 della circolare è dedicato alla dichiarazione IMU evidenziando che l'art. 13, c. 12-ter del D.L. n. 201 del 2011 ha stabilito, per i soggetti passivi, l'obbligo di presentare la dichiarazione entro 90 gg dalla data in cui ha avuto inizio il possesso di beni immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell'imposta (salvo modificazioni rilevanti ai fini dell'imposta, la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi).

Nel ricordare che spetterà ad un decreto ministeriale approvare il modello e le relative istruzioni per la dichiarazione, il Mef precisa che, nell'ottica della semplificazione, è stato estremamente ridotto il numero dei casi in cui è necessaria la dichiarazione stessa.

La circolare ha, inoltre, chiarito che per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 la dichiarazione deve essere presentata entro il 1° ottobre 2012. In ogni caso al contribuente va garantito il rispetto del termine "a regime" di 90 gg. per la presentazione della dichiarazione. Pertanto, se ad esempio l'obbligo dichiarativo è sorto il 31 agosto, il contribuente dovrà presentare la dichiarazione entro il 29 novembre.

### 11. Rapporti Imu-imposte sui redditi

Come anticipato nel paragrafo 1, l'IMU sostituisce, a norma del comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 2011 l'ICI e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali comunali e regionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti i beni non locati.

In pratica, puntualizza la circolare, per gli immobili non locati (compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito e quelli utilizzati a uso promiscuo dal professionista) o non affittati risulta dovuta la sola IMU, mentre per quelli locati o affittati risultano dovute tanto l'IMU quanto l'IRPEF.

Al riguardo, la circolare fa chiarezza su una serie di situazioni dubbie:

*Terreni non affittati*: risultano dovute l'IRPEF e le relative addizionali sul reddito agrario, mentre l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali sul solo reddito dominicale. Tale soluzione deriva dall'art. 9, c. 9, del D.Lgs. n. 23 del 2011, laddove dispone che il reddito agrario di cui all'art. 32 del TUIR continua ad essere assoggettato alle ordinarie imposte erariali sui redditi.

*Abitazione principale "parzialmente locata"*: si applica la sola IMU nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca). In caso contrario sono dovute sia l'IMU che l'IRPEF.

La circolare, inoltre, nel prevedere l'indeducibilità IMU dalle imposte sui redditi (Irpef e Ires), puntualizza che nei casi di esenzione IMU continuano comunque ad applicarsi, ove dovute, le regole

ordinarie proprie che disciplinano l'Irpef e le relative addizionali (es. i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni montani sono esenti da IMU ma anche da Irpef in quanto per tale tipologia di beni non sono dovute le imposte sui redditi).

## **12. Accertamento e riscossione**

Su questo tema la circolare indica che le regole si ricavano dal decreto Salva-Italia (D.L. n. 201 del 2011), da quello sul federalismo municipale (D.Lgs. n. 23 del 2011) e soprattutto dalla disciplina ICI (D. Lgs. n. 504 del 1992).

A titolo semplificativo viene ricordato che la mancata presentazione della dichiarazione è punita con una sanzione amministrativa dal 100 al 200% dell'imposta dovuta con un minimo di 51 euro mentre, in caso di dichiarazione incompleta o infedele, la sanzione va dal 50 al 100% della maggiore imposta dovuta. Se l'omissione o l'errore riguardano elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta si applica una sanzione da 51 a 258 euro.

In materia di potestà regolamentare dei Comuni sull'accertamento e la riscossione, la circolare, ricorda, infine, la facoltà per gli stessi di introdurre l'accertamento con adesione e gli altri istituti deflativi del contenzioso, con una conseguente riduzione delle sanzioni e la possibilità di pagamento rateale.

Il testo della circolare del Ministero dell'economia, è disponibile nel link sotto indicato.

Cordiali saluti.