

# L'IMU

## Chi paga

Sono soggetti passivi dell'Imu:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

## Quando si paga

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, in due rate:

- **prima rata entro il 18 giugno 2012**  
(la data indicata dalla normativa è il 16 giugno che però è un sabato, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo);
- **seconda rata entro il 17 dicembre 2012**  
(la data indicata dalla normativa è il 16 dicembre che però è una domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo).

**N.B.:** l'imposta dovuta per la sola abitazione principale, comprese le pertinenze, può essere versata in tre rate anziché in due. In questo caso, con l'acconto di giugno si versa un terzo dell'imposta relativa all'abitazione principale e un altro terzo entro il 17 settembre (il 16 è domenica). Il saldo infine dovrà essere effettuato, come nell'ipotesi di versamento in due rate, entro il 17 dicembre sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

## Dove e come si paga

L'acconto deve essere versato esclusivamente mediante **mod. F24** (in posta, banca o per [via telematica](#)).

Il versamento dell'Imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, per i fabbricati rurali ad uso strumentale, per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari, va effettuato esclusivamente a favore del Comune.

Per gli altri immobili il versamento dell'Imposta dovuta deve essere eseguito per metà a favore del Comune e per metà a favore dello Stato.

Occorre quindi indicare distintamente, sul mod. F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi secondo i seguenti codici:

|      |                                             |
|------|---------------------------------------------|
| 3912 | Abitazione principale e relative pertinenze |
| 3913 | Fabbricati rurali ad uso strumentale        |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| 3914 | Terreni (quota Comune)           |
| 3915 | Terreni (quota Stato)            |
| 3916 | Aree fabbricabili (quota Comune) |
| 3917 | Aree fabbricabili (quota Stato)  |
| 3918 | Altri fabbricati (quota Comune)  |
| 3919 | Altri fabbricati (quota Stato)   |
| 3923 | Interessi da accertamento        |
| 3924 | Sanzioni da accertamento         |

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere riportato sul mod. F24 il **codice identificativo del Comune di Vallo della Lucania: L628**.

L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore (esempio: 72,49 euro si arrotondano a 72 euro; 72,50 si arrotondano a 73 euro).

L'arrotondamento va effettuato per ogni rigo del mod. F24 (es. euro 39,4 per altri fabbricati - quota Comune, ed euro 39,4 per altri fabbricati - quota Stato, si arrotondano entrambi a 39 euro).

L'importo minimo per soggetto passivo è 12 euro annui.

## Base imponibile

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.

**FABBRICATI:** la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati.

Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000, il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 ( $1.000 \times 1,05 \times 160 = 168.000$ ). I moltiplicatori da applicare sono:

| Categoria catastale dell'immobile | Tipologia                       | Moltiplicatore Imu |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| A (tranne A/10)                   | abitazioni                      | 160                |
| A/10                              | uffici e studi privati          | 80                 |
| B                                 | collegi, scuole, ospedali, etc. | 140                |
| C/1                               | negozi e botteghe               | 55                 |

|                |                                                                 |     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|-----|
| C/2 C/6 C/7    | magazzini, autorimesse, tettoie                                 | 160 |
| C/3 C/4 C/5    | laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro | 140 |
| D (tranne D/5) | alberghi, teatri, etc.                                          | 60  |
| D/5            | banche e assicurazioni                                          | 80  |

**ATTENZIONE:** il progetto del Governo di calcolare l'imposta sui metri quadri anziché sui vani non riguarda l'Imu per l'annualità corrente.

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata presso l'[Agenzia del Territorio](#) o allo sportello catastale del comune presso la sede di Piazza Vittorio Emanuele – tel.0974714111).

Si può conoscere la rendita anche via Internet collegandosi al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

Si ricorda che, se non sono stati effettuati interventi edilizi all'immobile, la rendita catastale è rimasta invariata.

**TERRENI AGRICOLI:** il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 135. 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 110.

**AREE FABBRICABILI:** si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2012.

## Aliquote

Con l'acconto di giugno si versa il 50% dell'imposta dovuta, applicando le aliquote di base e le detrazioni stabilite dal decreto legge 201/2011 (l'eventuale deliberazione comunale non ha effetti sull'acconto, ma sarà considerata in sede di saldo a dicembre).

- **Abitazione principale e relative pertinenze** - aliquota dello 0,4% con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;
- **fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota dello 0,2%
- **tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquota di base dello 0,76%

Nel caso si scelga di versare in tre rate l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, l'aliquota dello 0,4% è applicabile anche alla seconda rata di settembre.

## Abitazione principale e detrazioni

### Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al

nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

### **Pertinenze**

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. Nel caso in cui, ad esempio, si possedano due unità di categoria C/6 si applicherà, ad una, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

### **Detrazione**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica (esempio: 2 coniugi comproprietari residenti, uno al 60% e uno al 40%, avranno diritto, su base annua, a 100 euro di detrazione a testa, quindi 50 euro per l'acconto).

Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400 (esempio: 2 coniugi comproprietari, entrambi residenti, con due figli, avranno diritto, su base annua, a 150 euro di detrazione a testa, quindi 75 euro per l'acconto).

La detrazione di 200 euro, esclusa la maggiorazione per i figli, si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

## **Casi particolari**

### **Anziani o disabili in ricovero permanente**

All'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, purché non locata, è applicata, come previsto dall'articolo 3 del regolamento, l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale. Pertanto in acconto l'imposta dovrà essere versata con l'applicazione dell'aliquota base (0,76%).

### **Coniugi separati/divorziati**

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.

## **Successioni**

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, se di proprietà del coniuge defunto o comune, comprese le pertinenze.

Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi. Il soggetto passivo dell'imposta è quindi il coniuge superstite, sul 100% dell'immobile e delle pertinenze. Gli eredi non sono soggetti all'imposta. Per casi particolari, rivolgersi all'ufficio.

## **Immobili rurali**

- se accatastati:
  - sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale in atti, in qualunque categoria catastale siano censiti,
  - con aliquota dello 0,76% o, se abitazioni principali, dello 0,4%;
  - con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale; per questa tipologia di immobili, la prima rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta;
- se non accatastati:
  - i fabbricati ancora iscritti al catasto terreni dovranno essere censiti al catasto fabbricati entro il 30/11/2012.
  - E' previsto il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

## **Immobili di interesse storico-artistico**

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. a) del D. L. 201/11, per gli immobili dichiarati di interesse storico e artistico, soggetti a vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04, la base imponibile è ridotta del 50%.

N.B. i fabbricati con vincolo indiretto (previsto dall'art. 45 del D. Lgs. n. 42/04, già art. 21 L. 1089/1939) sono esclusi dall'agevolazione.

## **Immobili inagibili**

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. b) del D.L. 201/11, per i 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%.

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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

## **Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione**

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile Imu è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

N.B. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'Imu si paga continuando ad assumere come base imponibile il valore catastale del fabbricato.

## **Immobili in uso gratuito**

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

### **Immobili posseduti da soggetti AIRE**

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione. Per chi non può utilizzare il mod. F24 per il versamento, si vedano le modalità alternative indicate nelle istruzioni ministeriali (in alto a destra della pagina, alla voce Documenti).

### **Immobili locati**

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione, anche quelli a canone concordato.

### **Terreni agricoli**

Sono previste riduzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, in misura percentuale a seconda del valore del terreno (art. 4, comma 5, decreto legge 16/2012). Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

## **Dichiarazione Imu (variazioni nel possesso)**

Di norma, le variazioni devono essere dichiarate entro 90 giorni. Per le variazioni intervenute dall'01/01/2012, il termine per la presentazione della dichiarazione Imu è il 30 novembre 2012.

**Attenzione:** il modello di dichiarazione Imu non è ancora disponibile. Non appena il decreto ministeriale, che approva il modello e specifica le variazioni da dichiarare, sarà pubblicato in Gazzetta Ufficiale si provvederà ad aggiornare la pagina.

## **Esempi di calcolo**

**Abitazione principale** con rendita catastale di euro 800, con pertinenza di euro 50, possesso al 100% per 12 mesi, con un figlio di 21 anni residente nell'immobile:

$850 \times 1,05 \times 160 = 142.800$  (base imponibile)

$142.800 \times 0,4\% = 571,20$  - detrazione di 250 = 321,20 (imposta su base annua)

$321,20 : 2 = 160,60$  arrotondato a 161 (imposta da versare in acconto)

Nel mod. F24 indicare euro 161 con codice 3912 (Abitazione principale e relative pertinenze)

---

**Negozi** di cat. C/1 con rendita catastale di euro 1.000, possesso al 100% per 12 mesi:

$1000 \times 1,05 \times 55 = 57.750$  (base imponibile)

$57.750 \times 0,76\% = 438,90$  (imposta su base annua)

$438,9 : 2 = 219,45$  (imposta da versare in acconto, di cui la metà pari a euro 109,73, arrotondato a 110, al Comune, e l'altra metà allo Stato).

Nel mod. F24 indicare euro 110 con codice 3918 (Altri fabbricati/quota Comune) e 110 con codice 3919 (Altri fabbricati/quota Stato)

Per il saldo di dicembre, l'imposta annua dovuta dovrà essere ricalcolata sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

## Ravvedimento operoso

I contribuenti che non hanno pagato l'Imu entro la scadenza prevista possono regolarizzarsi con il "ravvedimento operoso". In tal caso è prevista la regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta (anziché del 30% come previsto in caso di accertamento), e degli interessi, a maturazione giornaliera, nella misura del saggio legale vigente (attualmente al 2,5%).

Il ravvedimento è previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni, e consente la regolarizzazione entro:

- quattordici giorni, con la sanzione dello 0,2% per ogni giorno di ritardo;
- trenta giorni, con la sanzione del 3%;
- oltre i trenta giorni ed entro un anno, con la sanzione del 3,75%.

Nel mod. F24 le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Occorre inoltre barrare sempre la casella "ravvedimento".

### Esempio di ravvedimento entro 14 giorni:

scadenza 18/6/2012; pagamento 22/06/2012 (4 gg. di ritardo)

imposta dovuta = euro 1.000

+ sanzioni ( $0,2\% \times 4 = 0,8\%$  di euro 1.000) = euro 8

+ interessi ( $1.000 \times 2,5\% \times 4 / 36.500$ ) = euro 0,27

= totale importo dovuto:  $1.000 + 8 + 0,27 =$  euro 1.008,27, arrotondato a 1.008

### Esempio di ravvedimento entro 30 giorni:

scadenza 18/6/2012; pagamento 8/07/2012 (20 gg. di ritardo)

imposta dovuta = euro 1.000

+ sanzioni (3% di euro 1.000) = euro 30

+ interessi ( $1.000 \times 2,5\% \times 20 / 36.500$ ) = euro 1,37

= totale importo dovuto:  $1.000 + 30 + 1,37 =$  euro 1.031,37, arrotondato a 1.031

## Calcolo online

[Calcolo Imu online](#)

## Rimborsi e riversamenti ad altri Comuni

### RIMBORSI

Per le somme indebitamente versate può essere richiesto il rimborso al Comune. Occorre presentare o spedire preferibilmente l'apposito [modello di richiesta di rimborso](#), eventualmente allegando la documentazione che si ritiene utile per l'istruttoria, insieme ad un valido documento di riconoscimento.

## RIVERSAMENTI AD ALTRI COMUNI

Lo stesso modello di richiesta di rimborso/riversamento deve essere utilizzato da chi ha effettuato erroneamente un versamento al Comune di Vallo della Lucania anziché al Comune dove sono ubicati i suoi immobili (es. digitato erroneamente il codice del Comune di Vallo della Lucania L278 anziché il codice proprio del Comune competente). L'ufficio provvede a riversare la somma direttamente al Comune di competenza.

## Interpello

Il contribuente può presentare richiesta di interpello al Settore Tributi se ci sono obiettive condizioni di incertezza sulla interpretazione di una disposizione tributaria relativa all'Imu riferita al Comune di Vallo della Lucania.

Nella domanda deve essere esposto in modo chiaro e univoco il caso concreto e personale e la soluzione interpretativa che si ritiene debba essere adottata per il caso prospettato. Il contribuente deve presentare la richiesta prima di porre in essere il comportamento o di dare attuazione alla norma oggetto di interpello.

Alla richiesta deve essere allegata copia della documentazione utile ad individuare la fattispecie prospettata.

## Modulistica

**MODULISTICA IMU**: tutti i modelli da scaricare.

## Principali riferimenti normativi

- Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria - Imu
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. del 23/10/2012
- Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012
- Legge n. 44 del 26 aprile 2012 di conversione del decreto legge 16/2012 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento".
- D.L. n. 1, art. 56 del 24 gennaio 2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività".
- D.L. n. 201, art. 13 del 6 dicembre 2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici".
- D. Lgs. n. 23, artt. 8 e 9 del 14 marzo 2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale".
- D. Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 (istitutivo dell'Ici) "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421".