



**Fabio Colantoni**

Una approfondita disamina degli adempimenti e delle regole quadro per l'applicazione dell'imposta sugli immobili in vigore da quest'anno, con annotazioni relative al classamento delle unità immobiliari, determinazione del valore catastale ed esempi di calcolo.

# GUIDA ALLA NUOVA "IMU"

La manovra per il risanamento dei conti pubblici ha anticipato l'entrata in vigore dell'Imu. Quest'anno, infatti, viene introdotta la nuova imposta "IMU- Imposta Municipale Propria" - Dlgs. 14/03/2011 n. 23 - modificata e anticipata di due anni rispetto a quanto precedentemente stabilito dal precedente governo con il Decreto "Salva Italia" art. 23 D.L. 06/12/2011 n. 201 convertito in Legge n. 214 del 22/12/2011.

La nuova imposta è istituita in via sperimentale in tutti i comuni italiani a partire dal 2012

ed entrerà a regime definitivamente nel 2015. Di fatto sostituisce la precedente imposta ICI e la componente immobiliare ai fini Irpef, colpendo anche immobili che precedentemente erano esenti.

La nuova imposta IMU, prevede la tassazione dei seguenti immobili:

- Terreni agricoli;
- Aree Fabbricabili;
- Fabbricati del gruppo D non iscritti in catasto e posseduti da imprese;
- Fabbricati (Abitazione principale, Pertinenze C/2-C/6-C/7);
- Fabbricati Rurali.

## CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI - calcolo della consistenza catastale

DESTINAZIONE VANI ED ACCESSORI	NUMERO	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	VANI RAGGUAGLIATI
<b>Vp = vano principale</b> (1cucina, 1soggiorno, 2camere)	4	1	4
<b>ad = accessori diretti</b> (1 bagno, 1 disimpegno, 1 ripostiglio)	3	1/3	0,99
<b>ai = accessori indiretti</b> 1 cantina Vano eccedente mq. 40,66 40,66-24= 16,66 (vano medio max mq.24)	1 40.66-24 = 16,66	1/4 16,66/24	0,25 0,69
<b>TOTALE</b>			<b>5,93</b>
<i>Consistenza catastale arrotondata al mezzo vano</i>			<b>6</b>

Calcolo del valore catastale – oggi

## COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI DA UTILIZZARE AI SOLI FINI IMU

CATEGORIA CATASTALE	Nuovo coefficiente moltiplicatore ai fini IMU	Vecchio coefficiente moltiplicatore	Variazione percentuale tra moltiplicatori
TUTTE LE CATEGORIE A (A/1-A/2-A/3...) - C/2 - C/6 - C/7 (NO A/10)	160	100	+60%
CATEGORIE B (B/1-B/2-B/3.....) TUTTE	140	140	0
C/3 - C/4 - C/5	140	100	+ 40%
A/10 E D/5	80	50	+ 60%
D (ESCLUSO D/5)	60 (poi 65 nel 2013)	50	+ 20%
C/1	55	34	+ 62%
TERRENI	135	75	+ 58%
TERRENI (IMPRENDITORI AGRICOLI)	110	-	-

I soggetti obbligati al pagamento dell'IMU secondo normativa sono:

- il proprietario o il titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) di immobili;
- il concessionario, nel caso di concessioni di aree demaniali;
- il locatario, a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria (leasing).

Quindi la **base imponibile** ai fini IMU è il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 D.lgs 504/92 e art. 13 D.L. n. 201/2011, "Decreto Salva Italia" il quale fissa i criteri per la determinazione del valore degli immobili:

- Valore Contabile; (per immobili classificabili nel gruppo D - cat. Speciali - non iscritti in catasto posseduti da imprese e distintamente contabilizzate);
- Valore Catastale (fabbricati iscritti in catasto);
- Valore presunto (fabbricati non iscritti in catasto).

**Base imponibile** (valore catastale) è determinato nel seguente modo:

**Fabbricati**

- Rendita Catastale x 5% (L.662/96) x Coeff. Moltiplicatore aggiornato ai fini Imu = **Valore Catastale Imponibile**

**Terreni**

- Reddito Domenicale x 25% legge n. 662 /1996 art. 3 commi 48 e 51 x Coeff. Moltiplicatore aggiornato ai fini Imu = **Valore Catastale Imponibile**

L'art. 13 del D.L. 201/2011 modifica i coefficienti moltiplicatori da utilizzare ai soli fini Imu, aumentandoli del 60%, come di seguito riportato:

**Coefficiente Moltiplicatore ai soli fini dell'imposta IMU (rivalutati manovra 2011/12)****fabbricati**

**160** per le categorie catastali/gruppi A, C con esclusione cat. A/10 - C/1 - C/3- C/4- C5;

**140** per la categoria catastale/gruppo B (da B/1 a B/8) e C;

**140** per le categorie C/3-C/4-C5;

**80** per la categoria A/10 (ufficio e studi privati);

**55** per la categoria C/1 (negozi e botteghe);

**60** (poi 65 nel 2013) per la categoria/gruppo D (immobili a destinazione speciale).

**terreni**

**130** terreni agricoli (in corso di modifica a 135);

**110** per imprenditori agricoli.

Oggi, le aliquote previste ai fini IMU (salvo regolamenti comunali in corso di predisposizione e/o modifiche normative) sono:

- 0,76% **aliquota ordinaria altri Fabbricati** (i comuni possono modificare in + e/o - sino al 0,30%);

- 0,40% **aliquota ridotta per abitazione principale** (aliquota ridotta per *abitazione principale* con possibilità per i comuni di + e/o - lo 0,2%).

Sono previste le seguenti **de-razioni**:

- € 200 per l'abitazione principale (prima casa);

- € 50 per ogni figlio residente con età fino a 26 anni per un max di € 400 (abitazione principale);

le agevolazioni si applicano anche per le pertinenze (una per ogni categoria accessoria ovvero C/2 - C/6 - C/7).

Inoltre con la modifica all'art. 13 del DL 201/2011, è prevista la riduzione del **50%** della base imponibile ai fini Imu per **fabbricati di interesse storico o**

ESEMPIO CALCOLO IMU - COMUNE DI ROMA 2012

ZONA CENSUARIA	CATEGORIA CATASTALE	CLASSE	TARIFFE ESTIMO A VANO (€)	CONSISTENZA CATASTALE VANI	RIVALUTAZIONE 5%	COEFFICIENTE CATASTALE AI SOLI FINI IMU	VALORE CATASTALE (€)	IMU ALIQUOTE NAZIONALI		ACCONTO DA VERSARE IL 16 GIUGNO 2012		IMU - ALIQUOTE COMUNE DI ROMA IN CORSO DI DEFINIZIONE		SALDO DA VERSARE IL 16 DICEMBRE 2012 CONGUAGLIO	
								ABITAZIONE PRINCIPALE * 4 PER MILLE (€)	ALTRI IMMOBILI 7,6 PER MILLE (€)	ABITAZIONE PRINCIPALE 50% (€)	ALTRI IMMOBILI 50% (€)	ABITAZIONE PRINCIPALE * 5 PER MILLE (€)	ALTRI IMMOBILI 10,6 PER MILLE (€)	ABITAZIONE PRINCIPALE 50% + CONGUAGLIO (€)	ALTRI IMMOBILI 50% CONGUAGLIO (€)
1 CENTRO STORICO	A/2	3	348,61	5	5%	160	292.832,40	921,33	2.225,53	460,66	1.112,77	1.214,162	3.104,02	753,50	1.991,25
2 SEMI CENTRALE	A/2	3	296,96	5	5%	160	249.446,40	747,79	1.895,79	373,89	947,89	997,232	2.644,13	623,43	1.696,24
3 PRIMA PERIFERIA	A/2	3	268,56	5	5%	160	225.590,40	652,36	1.714,49	326,18	857,25	877,95	2.391,25	551,78	1.534,00
4 PERIFERIA	A/2	3	242,73	5	5%	160	203.893,20	565,57	1.549,59	282,78	774,79	769,47	2.161,27	486,69	1.386,48
5 PERIFERIA	A/2	3	216,91	5	5%	160	182.204,40	478,82	1.384,75	239,41	692,37	661,02	1.931,37	421,61	1.239,00
6 PERIFERIA	A/2	3	100,71	5	5%	160	84.596,40	88,38	642,93	44,19	321,46	172,98	896,72	128,79	575,26
7 LITORALE	A/2	3	152,35	5	5%	160	127.974,00	261,90	972,60	130,95	486,30	389,87	1.356,52	258,92	870,22

\* detrazione €200 + € 50/un figlio)

**artistico** (art. 10 D.lvo 42/2004) e per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**.

Per quanto riguarda le unità immobiliari iscritte in catasto come **Collabenti**, essendo queste prive della rendita catastale dovrebbero rimanere esentate dal pagamento dell'imposta.

**Fabbricati Rurali**

Saranno soggetti a tassazione con il seguente criterio:

- 0,20% **fabbricati rurali ad uso strumentale** (stalle, depositi, rimesse agricole ecc.); con possibilità da parte dei comuni +/- 0,10%;
- 0,40% **abitazione principa-**

**le del coltivatore diretto** con le detrazioni sopra esposte sembra che segue la tassazione come le abitazioni principali salvo modifiche normative con possibilità da parte dei comuni +/- 0,2%;

- 0,76% **terreni agricoli**.

Per i **terreni agricoli** posseduti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, le riduzioni previste sono scaglionate come di seguito:

- **riduzione del 70%** dell'imposta per la parte di valore compresa tra € 6.001 ed € 15.500;
- **riduzione del 50%** dell'impo-

sta per la parte di valore compresa tra €15.501 ed € 25.500;

- **riduzione del 25%** dell'imposta per la parte di valore compresa tra € 25.501 ed € 32.000;
- **nessuna riduzione per valori superiori a € 32.000.**

È noto che i fabbricati rurali hanno sempre destato discussioni sulla loro tassazione, e al riguardo veniva emessa la sentenza della Corte di Cassazione del 21/08/2009 n. 18565, nella quale in riferimento alla ruralità dei fabbricati si specifica che ci si deve riferire al

segue a p. 25