



COMUNE DI CASTENASO
Provincia di Bologna
P.zza R. Bassi n. 1 – 40055 Castenaso

INFORMAZIONI UTILI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) 2012

Con il Decreto Legge 201/2011 (decreto Salva Italia) è stata anticipata all'1 Gennaio 2012 l'entrata in vigore dell'imposta municipale propria "IMU" che sostituisce l'ICI e, per la componente immobiliare, l'IRPEF con relative addizionali, dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati.

Le principali novità introdotte dalle nuove disposizioni normative riguardano:

l' ABITAZIONE PRINCIPALE:

è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; non è quindi più possibile considerare le agevolazioni per abitazione principale per due unità immobiliari contigue e catastalmente separate, anche se utilizzate entrambe come abitazione del nucleo familiare;

allo stesso modo, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito dimora e residenza in immobili diversi situati nel territorio del Comune, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano su una sola unità abitativa.

Unica eccezione: caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi. In tale ipotesi il legislatore non ha stabilito la limitazione di cui al capoverso precedente poiché il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dovere trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative.

le PERTINENZE

dell'abitazione principale sono 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; attenzione quindi alle cantine accatastate insieme all'abitazione perché in questi casi non può essere considerata pertinenza un'altra eventuale cantina (C2) censita autonomamente.

Quindi a titolo esemplificativo se un soggetto è proprietario di una cantina catastalmente iscritta insieme all'abitazione principale, di un altro C/2 (cantina), di un C/6 (garage) e di un C/7 (posto auto), dovrà applicare le agevolazioni previste per le pertinenze solo al C/6 e al C/7 (quindi alle 2 pertinenze di categoria catastale diversa dal C/2 poiché in quest'ultima rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale)

Le altre pertinenze (dal punto di vista civilistico) sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

i FABBRICATI RURALI

Dal 2012 sono assoggettati all'IMU anche le abitazioni rurali e gli accessori strumentali all'attività agricola;

le abitazioni rurali seguono il medesimo trattamento delle altre unità abitative e godranno delle agevolazioni per abitazione principale se utilizzate direttamente dall'agricoltore proprietario dell'immobile;

sono invece immobili strumentali quelli di cui all'art. 9, comma 3 bis, del D.L. 557/1993 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/1994, che seguono un'imposizione IMU autonoma.

gli IMMOBILI STORICI

dal 2012 sono assoggettati all'IMU sul valore catastale effettivo, ridotto del 50%; la base imponibile sarà quindi determinata applicando alla rendita risultante in catasto la rivalutazione e il coefficiente previsto per la specifica categoria e non più alla tariffa d'estimo di minor valore presente nel territorio.

il CONIUGE ASSEGNATARIO

Dal 2012, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende effettuata a titolo di diritto reale d'abitazione; pertanto il coniuge assegnatario diventa soggetto passivo dell'imposta al 100%, a prescindere dalla proprietà effettiva.

Il nuovo tributo è disciplinato dalle norme contenute nel citato Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni, negli artt. 8 e 9 nel Decreto Legislativo 23/2011 (decreto sul federalismo fiscale) in quanto compatibili e nel Decreto Legislativo 504/92 istitutivo dell'ICI solo per le parti espressamente richiamate.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Soggetti passivi dell'imposta sono:

- 1) il proprietario d'immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, come definiti nell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, inclusi l'abitazione principale e sue pertinenze, i fabbricati rurali, i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.
- 2) i concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali
- 3) i locatari di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (tale disciplina si applica anche agli immobili da costruire o in corso di costruzione oggetto dei contratti di leasing stipulati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 23.07.2009 n. 99).
- 4) l'ex coniuge affidatario della casa coniugale e relative pertinenze (indipendentemente dal fatto che sia o meno proprietario della stessa)

Sono considerate terreni agricoli le aree edificabili quando possedute e condotte da coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99, iscritti alla previdenza agricola, se persiste l'utilizzazione agricola.

BASE IMPONIBILE

è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n. 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011.

Per le aree edificabili, il valore imponibile è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è quello derivante dalle scritture contabili, rivalutato ai sensi di legge.

Per tutti gli altri fabbricati e terreni iscritti in catasto, sono confermate le rivalutazioni delle rendite catastali e dei redditi dominicali nelle misure, rispettivamente, del 5% e del 25% mentre, con le nuove disposizioni normative, sono stati modificati i coefficienti ora previsti nella misura sotto riportata:

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Fabbricati gruppo A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Fabbricati gruppo A/10	80
Fabbricati gruppo B	140
Fabbricati gruppo C/1	55
Fabbricati gruppo C/3 + C/4 + C/5	140
Fabbricati gruppo D (esclusi D/5)	60 (65 da 1/1/2013)
Fabbricati gruppo D/5	80
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati) posseduti da soggetti diversi da quelli di cui sopra	135

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte del valore eccedente i predetti euro 6000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50% dell'imposta gravante sulla parte del valore eccedente euro 15.500 e fino ad euro 25.500;
- c) del 25% dell'imposta gravante sulla parte del valore eccedente euro 25.500 e fino ad euro 32.000.

La base imponibile è, invece, ridotta del 50%:

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** assoggettati a vincolo di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 con specifico decreto emesso dalla Sovrintendenza;
- **per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 che sarà verificata dall'ufficio tecnico comunale.

ALIQUOTE E DETRAZIONI

Per il versamento dell'acconto è obbligatorio utilizzare le aliquote e le detrazioni statali di base approvate con D.L. n. 201/2011 come sotto riportate.

Poiché il legislatore si è riservato la possibilità di variare le aliquote di base entro il 10.12.2012 e ha previsto che anche ogni singolo Comune possa approvare (o riapprovare) le proprie aliquote entro settembre, sarà assolutamente necessario verificare le aliquote definite dal Comune prima del versamento del saldo (17 dicembre 2012) con il quale andrà eseguito il conguaglio rispetto all'acconto già versato.

E' riservata allo Stato la quota di imposta pari allo 0,38% dell'aliquota di base di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze e dei fabbricati rurali ad uso strumentale. Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella comunale.

Alla quota riservata allo Stato non si applicano le detrazioni di legge e le detrazioni e riduzioni deliberate dal Comune.

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Aliquote di base</i>	<i>Quota di Competenza del Comune</i>	<i>Quota di competenza dello Stato</i>
Terreni Agricoli, Aree Edificabili, Fabbricati diversi da quelli sotto indicati	0,76 %	0,38 %	0,38 %
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/1993	0,2 %	0,2 %	
Abitazioni principali e relative pertinenze	0,4 %	0,4 %	

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, **il soggetto passivo detrae euro 200,00** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Come per l'Ici, 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 e non in base alla percentuale di possesso.

La detrazione sopra prevista, solo per le annualità 2012 e 2013, è **maggiorata di euro 50** per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; l'importo massimo della maggiorazione non può superare 400 euro (per un massimo di 8 figli); pertanto la detrazione complessiva (prevista per l'abitazione principale + detrazione per figli) non può risultare superiore a € 600,00

Il diritto alla detrazione per figli spetta fino al compimento del ventiseiesimo anno di età, per cui si decade dal beneficio dal giorno successivo a quello in cui si verifica l'evento.

ES: se il figlio compie 26 anni il 14.03.2012, la detrazione spetta solo per 2 mesi (gennaio e febbraio; quindi spetterà una detrazione di € 8,33(pari a $50 \times 2/12$)).

Casi particolari di aliquote e detrazioni

1. alloggi regolarmente assegnati dagli **ex Istituti autonomi per le case popolari ora ACER**
2. alloggi appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari;

per entrambi si applica:

- a) l'aliquota base 0,76 %;
- b) la detrazione euro 200,00

Si pone in evidenza che per i soggetti di cui ai punti 1. e 2.:

- non si può applicare la detrazione prevista per i figli, trattandosi di immobili posseduti da persone giuridiche.
- non si applica la riserva della quota di imposta a favore dello Stato

3. alloggi posseduti 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, a condizione che la stessa non risulti locata: il Comune di Castenaso li ha assimilati all'abitazione principale con le aliquote e detrazioni previste per la stessa

4. l'unità immobiliare, e pertinenze annesse, posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che l'abitazione non risulti locata: il Comune di Castenaso li ha assimilati all'abitazione principale con le aliquote e detrazioni previste per la stessa

Con deliberazione n. 29 del 29.05.2012 il Consiglio Comunale del Comune di Castenaso ha deliberato le seguenti aliquote IMU per l'anno 2012, che, ai sensi della normativa vigente, possono essere rideliberate entro il 30.09.2012:

1	aliquota 0,4 per cento (4 per mille)	A	Per l'unità immobiliare, e pertinenze annesse, destinata ad abitazione principale del proprietario o titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione.
		B	Al coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; infatti, ai sensi dell'art. 12 quinquies del D. L. 16/2012 così come convertito dalla L. n. 44 del 26/04/2012, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, l'assegnazione della casa coniugale a seguito di 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. SOGGETTO PASSIVO IMU è il coniuge assegnatario , indipendentemente dal fatto che la proprietà dell'immobile sia del coniuge separato
		C	Per l'unità immobiliare, e pertinenze annesse, posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
		D	Per l'unità immobiliare, e pertinenze annesse, posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
2	aliquota 0,2 per cento (2 per mille)		Per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

3	aliquota 0,86 per cento (8,6 per mille)	A	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) e pertinenze annesse locate a persona fisica a titolo di abitazione principale, alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori – ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/98.
		B	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) e pertinenze annesse concesse dal possessore, a titolo di proprietà o altro diritto reale, in uso gratuito, con contratto di comodato, a parenti in linea retta fino al 1° grado, che la occupano quale loro abitazione principale, come da risultanze anagrafiche.
		C	Per le unità immobiliari di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 che non siano pertinenza dell'abitazione ai sensi dell'art. 13 comma 2 D.L. n. 201/2011.
4	aliquota 1,06 per cento (10,6 per mille)	A	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) tenuta a disposizione intendendosi per tale quella arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.
		B	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) non locata, intendendosi per tale quella non arredata e non idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento, non tenuta a disposizione dal possessore per uso personale diretto, non locata con contratto registrato e non data in comodato a terzi.
		C	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) ceduta in comodato a soggetti diversi da quelli previsti nel punto 3 lettera B) e relative pertinenze annesse e specificatamente indicate nel contratto
		D	Per l'unità immobiliare (di categoria catastale A, escluso A10) concessa in locazione a canone libero e relative pertinenze annesse e specificatamente indicate nel contratto
5	aliquota 0,76 per cento (7,6 per mille)		Per tutti gli immobili che non sono rientrati nelle precedenti fattispecie ivi compresi a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP (ACER)

VERSAMENTI E DENUNCE

Per l'anno 2012 i versamenti dell'acconto sono differenziati per tipologia di immobile:

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE: L'IMPOSTA E' PAGABILE IN DUE O TRE RATE:

1° ACCONTO 18 GIUGNO pari al 50% dell'IMU dovuta

SALDO 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla precedente

oppure

1° ACCONTO 18 GIUGNO pari ad 1/3 dell'IMU dovuta

2° ACCONTO 17 SETTEMBRE pari ad 1/3 dell'IMU dovuta

SALDO 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti

Nella compilazione del modello F24 per il versamento dell'IMU dovuta per l'abitazione principale, il contribuente dovrà compilare il campo **RATEAZIONE/MESE RIF.** nel modo di seguito riportato:

Ipotesi del versamento in tre rate (acconto in due rate + saldo):

- **Acconto IMU** per l'abitazione principale **versato entro il 18 giugno** (33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione):

barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0102**" (pagamento della prima rata)

- **Acconto IMU** per l'abitazione principale **versato entro il 17 settembre** (33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione):

barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0202**" (pagamento della seconda rata)

- **Saldo versato entro il 17 dicembre**: barrare la casella "**Saldo**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**"

Ipotesi del versamento in due rate (acconto e saldo):

- **Acconto IMU** per l'abitazione principale **versato entro il 18 giugno** (50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione:

barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**" (0101 significa "pagamento dell'acconto in unica soluzione")

- **Saldo versato entro il 17 dicembre**: barrare la casella "**Saldo**" e nel campo "**rateazione/mese rif.**" indicare "**0101**"

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI, GIÀ ISCRITTI AL CATASTO:

1° ACCONTO 18 GIUGNO pari al 30% dell'IMU dovuta

SALDO 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla precedente

FABBRICATI RURALI, NON ANCORA ISCRITTI IN CATASTO:

ACCONTO ELIMINATO

SALDO 17 DICEMBRE unico versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno

ALTRI IMMOBILI, AREE EDIFICABILI E TERRENI AGRICOLI:

1° ACCONTO 18 GIUGNO pari al 50% dell'IMU dovuta

SALDO 17 DICEMBRE a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno

In sede di acconto, l'IMU si versa **esclusivamente con modello F24**, disponibile presso gli sportelli postali o bancari.

Il modello F24 dovrà essere compilato mantenendo separate la quota d'imposta del Comune e quella dello Stato (dove prevista), poiché devono essere versate utilizzando i relativi codici, sotto indicati:

<i>CODICE COMUNE</i>	<i>C292</i>	
<i>TIPOLOGIA IMMOBILE</i>	<i>CODICE TRIBUTO</i>	
	<i>QUOTA COMUNE</i>	<i>QUOTA STATO</i>
Abitazione principale e Pertinenze	3912	
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
Terreni agricoli	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919

Tutti i versamenti devono essere arrotondati all'unità di euro, per difetto con decimali fino a 49 centesimi e per eccesso da 50 centesimi.

Il modello per la presentazione della **dichiarazione IMU** sarà approvato con un decreto previsto dall'art. 9 comma 6 del D.Lgs. 23/2011 **a tutt'oggi non ancora disponibile**. Nel citato decreto saranno anche disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012 mentre, da quando saranno disponibili tutte le informazioni e la modulistica, la denuncia dovrà essere presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute le variazioni rilevanti ai fini dell'imposta.

Non appena approvato, il modello e le relative istruzioni saranno resi disponibili sul sito e presso i servizi preposti.

•per ulteriori informazioni:

Servizio Tributi

telefono 051.6059241/242 - fax 051.789417

tributi@comune.castenaso.bo.it

apertura al pubblico: mercoledì dalle ore 8.30 alle 12.30; giovedì dalle 15.00 alle 18.00; lunedì, martedì e venerdì su appuntamento