



## Informativa sull'Imposta Municipale Propria (IMU)

Oliena, 24 maggio 2012

**Gentile Contribuente,**

L'articolo 13, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto "Salva Italia", ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2012.

La presente nota informativa riassume i caratteri principali della nuova imposta in base alle disposizioni normative finora approvate ed in vigore.

Nel corso dell'anno verranno rese note le ulteriori modifiche che si renderanno necessarie per il corretto pagamento del saldo a dicembre 2012.

### CHI DEVE PAGARE?

L'imposta deve essere pagata **da tutti coloro che possiedono immobili** (fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli) **a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie).

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto tenuto al versamento dell'imposta è il Concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, l'imposta deve essere pagata da chi utilizza l'immobile (locatario finanziario) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto di leasing.

Nel caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta è il coniuge assegnatario (a titolo di diritto di abitazione).

I soggetti passivi versano l'imposta in proporzione alla quota e ai mesi di possesso degli immobili.

### COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili. L'imposta si determina applicando al valore degli immobili (BASE IMPONIBILE) le aliquote previste tenendo conto delle detrazioni e delle riduzioni d'imposta.

- Nel caso di abitazione principale:  
**IMU = VALORE IMPONIBILE \* ALIQUOTA - DETRAZIONI**
- Negli altri casi (altri fabbricati, aree fabbricabili):  
**IMU = VALORE IMPONIBILE \* ALIQUOTA**

#### PER I FABBRICATI:

$$\text{VALORE IMPONIBILE} = \text{RENDITA CATASTALE} * 1,05 * \text{MOLTIPLICATORE}$$

Per i fabbricati il valore imponibile è dato dalla **rendita catastale**, risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta, **umentata del 5%**, e **moltiplicata per un coefficiente** diverso a seconda della categoria catastale, come di seguito riportato:

MOLTIPLICATORE	CLASSIFICAZIONE CATASTALE
160	A, C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10.
140	B, C/3, C/4 e C/5.
80	D/5 (Istituti di Credito, Cambio, Assicurazione).
80	A/10
60	D (Capannoni, Alberghi, Cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5. Il moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013.
55	C/1 (Negozzi).

La **rendita catastale** è consultabile nel sito dell'Agenzia del Territorio [www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it) nella sezione Servizi on-line al privato.

Per i fabbricati appartenenti al gruppo "D" privi di rendita catastale e interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile è quello che risulta dalle scritture contabili, debitamente aggiornato con i coefficienti fissati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze (Decreto Ministeriale 5 aprile 2012).

#### PER LE AREE FABBRICABILI:

$$\text{VALORE IMPONIBILE} = \text{VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1/1/2012}$$

Per le aree fabbricabili il valore imponibile è il valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno d'imposta, avendo riguardo: alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento necessari per la costruzione, ai vincoli posti dagli strumenti urbanistici, ai prezzi medi di mercato.

Per area edificabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal Comune ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione. Rientrano in questa fattispecie qualsiasi utilizzazione edificatoria dell'area, la demolizione di fabbricato, gli interventi di recupero (ristrutturazione, ricostruzione in base all'art. 3 comma 1 lett. c),d) e f) del DPR 06/06/2001 n. 380), i fabbricati collabenti, le aree agricole in cui sono in corso interventi di costruzione, ricostruzione, le aree in cui sono in corso interventi urbanistici di costruzione, ricostruzione, recupero su fabbricati abusivi.

Si suggerisce di verificare i valori di riferimento per aree omogenee definiti con deliberazioni di Giunta Comunale.

#### TERRENI AGRICOLI

Nel Comune di Oliena i terreni agricoli sono esenti dall'imposta.

#### FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE - (cat. D10)

Nel Comune di Oliena i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/93 sono esenti dall'imposta.

### ALIQUOTE

Il calcolo dell'imposta "IMU" per le RATE DI ACCONTO dovrà essere effettuato obbligatoriamente sull'aliquota stabilita dallo Stato indipendentemente che il Comune abbia deliberato aliquote diverse o non le abbia deliberate. **Entro il 17 dicembre dovrà poi essere effettuato il conguaglio sulla base dell'aliquota definitivamente stabilita dal Comune.**

TIPOLOGIA	ALIQUOTA BASE
Abitazione principale e relative pertinenze	4 ‰
Altri fabbricati	7,6 ‰
Aree fabbricabili	7,6 ‰
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/93 (cat. D10)	esenti
Terreni agricoli	esenti

### ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

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. Quindi non vi potranno mai essere più abitazioni principali per la stessa famiglia a prescindere che si tratti del medesimo comune o di comuni distinti.

**NB: NON è più ammessa l'equiparazione ad abitazione principale delle abitazioni CONCESSE IN USO GRATUITO a parenti in linea retta o collaterale (che quindi ritornano ad essere delle seconde case).**

### DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, euro 200,00. Tale detrazione si rapporta al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione, e si estende alle relative pertinenze per la parte residua.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota di destinazione della stessa.

Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione per abitazione principale è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente 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 400,00.

Sono considerate pertinenze dell'abitazione principale 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. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale.

La **detrazione** si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari; per tali fattispecie si applica l'aliquota di base (7,6 ‰) mentre non si applica la riserva della quota di imposta a favore dello Stato che deve essere versata interamente al Comune.

### QUOTA STATALE

L'ICI era un'imposta comunale il cui gettito finiva interamente nelle casse municipali. Nel caso dell'IMU è riservata allo Stato la quota di imposta pari al 50% dell'importo calcolato applicando l'aliquota di base (7,6 ‰). Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella Comunale.

**Per quanto riguarda l'abitazione principale e le relative pertinenze l'imposta è interamente versata al Comune.**

### AGEVOLAZIONI

La base imponibile è ridotta del 50% :

- per i fabbricati **di interesse storico o artistico** di cui all'art 10 del Codice di cui al decreto legislativo 22/01/2004 n. 42.
- 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 alla dichiarazione (...). Per fruire dell'agevolazione occorre, in ogni caso, presentare una domanda al Comune.

## QUANDO SI DEVE PAGARE?

Il pagamento dell'imposta complessivamente dovuta deve essere effettuato a rate.

Per **ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE** il versamento può essere effettuato in due o tre rate a scelta del contribuente con le seguenti scadenze e percentuali:

N° 2 RATE	ENTRO IL	PERCENTUALE DA VERSARE
Acconto	18 Giugno 2012	50%
Saldo	17 Dicembre 2012	50%

N° 3 RATE	ENTRO IL	PERCENTUALE DA VERSARE
Primo Acconto	18 Giugno 2012	33,33%
Secondo Acconto	17 Settembre 2012	33,33%
Saldo	17 Dicembre 2012	33,34%

Per **ALTRI IMMOBILI ed AREE FABBRICABILI**:

N° 2 RATE	ENTRO IL	PERCENTUALE DA VERSARE
Acconto	18 Giugno 2012	50%
Saldo	17 Dicembre 2012	50%

Per l'anno 2012, si consiglia di evitare il versamento in un'unica soluzione a giugno, nonché di attendere il mese di dicembre prima di effettuare il versamento a saldo, in quanto lo Stato si è riservato di variare le aliquote IMU di propria competenza fino al 10 dicembre 2012. L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di €. 12,00 complessivi per annualità.

## COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU si effettua esclusivamente attraverso il modello F24 presso qualsiasi Ufficio Postale o Sportello Bancario.

Sul modello F24 deve essere indicato, per ogni riga di tributo da versare, il codice del Comune dove insiste l'immobile. Il Codice catastale del Comune di Oliena è: **G031**.

La quota di IMU spettante allo Stato dovrà essere versata contestualmente alla quota comunale.

I codici tributi stabiliti dalla Risoluzione Ministeriale 35/e del 12/04/2012 sono i seguenti:

CODICE	DESCRIZIONE
3912	IMU su abitazione principale e relative pertinenze - Comune
3913	IMU su fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune
3914	IMU sui terreni - Comune
3915	IMU sui terreni - Stato
3916	IMU sulle aree edificabili - Comune
3917	IMU sulle aree edificabili - Stato
3918	IMU sugli altri fabbricati - Comune
3919	IMU sugli altri fabbricati - Stato

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta, barrando la casella "Ravv." (cfr Risoluzione n. 35/E del 12 apr. 2012 dell'Agenzia delle Entrate).

**Dal 1° dicembre 2012 sarà possibile l'utilizzo anche del bollettino postale.**

## ARROTONDAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione e' uguale o inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se e' superiore a detto importo (Es. € 50,49 deve essere arrotondato a € 50,00 mentre € 50,50 deve essere arrotondato a € 51,00).

## DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro **90 GIORNI** dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello che verrà approvato con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1 gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30/09/2012.

Siamo al momento in attesa della pubblicazione del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze che dovrà disciplinare anche i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.

## ESEMPI DI CALCOLO

### ABITAZIONE PRINCIPALE:

Fabbricato con categoria catastale A2 e rendita di € 800,00, dotato di una pertinenza, C2 con rendita di € 90,00, di proprietà di 2 intestatari che vi abitano ed hanno un figlio di entrambi, minore di 26, con loro convivente.

RENDITA (A2 + C2)	x	RIVALUTAZIONE DEL 5%	x	MOLTIPLICATORE	=	BASE IMPONIBILE
890,00	x	1.05	x	160	=	149.520,00

Calcolo IMU ad aliquota base (4%) = € 149.520,00 x 4/1000 = **€ 598,08** (IMPOSTA ANNUA LORDA)

I proprietari, che la posseggono al 50% ognuno, hanno diritto alla detrazione per abitazione principale di € 200,00 ed alla detrazione per figlio minore di 26 anni di € 50,00; quindi:

	PROPRIETARIO 1	PROPRIETARIO 2
Imposta	€ 299,04	€ 299,04
Detrazione Abitazione Principale	€ 100,00	€ 100,00
Detrazione Figlio	€ 25,00	€ 25,00
<b>IMU ANNUA da versare</b>	<b>€ 174,04</b>	<b>€ 174,04</b>

### Ipotesi di versamento in 2 rate :

L' IMU da versare da ciascun proprietario entro il 18 giugno è il 50% (quindi € 174,00/ 2= € 87,02), ossia **€. 87,00**.

Per l'IMU da versare entro il 17 dicembre, l'importo da versare verrà rideterminato tenendo conto delle aliquote deliberate dal Comune entro il 30 settembre.

Trattandosi di abitazione principale, l'IMU va interamente versata al Comune, e nel modello F24 verrà utilizzato il codice **3912**.

### NEGOZIO:

Negozi con categoria catastale C1 e rendita di € 1200,00, con quota possesso al 100%.

RENDITA	x	RIVALUTAZIONE DEL 5%	x	MOLTIPLICATORE	=	BASE IMPONIBILE
1.200,00	x	1.05	x	55	=	69.300,00

Calcolo IMU ad aliquota base (7.6%) = € 69.300,00 x 7,6/1000 = **€ 526,68** (IMPOSTA ANNUA)

L'IMU da versare a Giugno deve essere divisa tra la quota dello Stato (50%), e quella spettante al Comune (50%).

	STATO	COMUNE
Imposta	€ 132,00	€ 132,00
Codice modello F24	3919	3918

Per l'IMU da versare entro il 17 dicembre, l'importo da pagare verrà determinato in base alle aliquote deliberate dal Comune entro il 30 settembre e dallo Stato fino al 10 dicembre.

Essendo la disciplina dell'IMU di recente emanazione ci si scusa sin da ora per ogni eventuale errore e/o omissione, rispetto alle presenti indicazioni. **Eventuali modifiche di legge in corso saranno debitamente segnalate.**

Per eventuali chiarimenti l'Ufficio Tributi del Comune è a disposizione degli utenti durante l'orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 11.00 e il mercoledì pomeriggio dalle ore 15.30 alle ore 17.30.

Distinti Saluti.

**L'UFFICIO TRIBUTI**

**NB. A breve sarà disponibile nel sito istituzionale dell'Ente ([www.comune.olienu.it](http://www.comune.olienu.it)) il servizio di calcolo dell'IMU online e stampa del modello F24.**