



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

IMU

ANNO 2012

NOTA INFORMATIVA

Dal 1° **Gennaio 2012** l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e l'IRPEF con le relative addizionali regionali e comunali sui redditi fondiari per immobili non locati, sono sostituite dall'Imposta Municipale Propria.

LE PRINCIPALI NOVITA'

La nuova Imposta Municipale Propria ricalca, in buona sostanza, l'Imposta Comunale sugli Immobili sia per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti passivi, sia per quanto riguarda le fattispecie immobiliari sottoposte a tassazione (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli), sia per il metodo di determinazione della loro base imponibile. Emergono, tuttavia, sostanziali novità, le cui principali sono di seguito riassunte:

- ✓ **Reintroduzione dell'obbligo di versamento dell'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenze;**
- ✓ **Ridefinizione e diversificazione dei coefficienti di capitalizzazione** (moltiplicatori) da applicare alle rendite catastali dei fabbricati (che vanno rivalutate del 5%) ed ai redditi dominicali dei terreni agricoli (che vanno rivalutati del 25%) per la determinazione della base imponibile;
- ✓ **Obbligo di versamento dell'imposta con modello F24;**
- ✓ **Quota d'imposta a favore dello Stato.**

Tra le novità introdotte dall'IMU vi è l'istituzione di una **quota d'imposta a favore dello Stato** determinata sulla base dell'aliquota dello 0,38 per cento (50% dell'aliquota base pari a 0,76 per cento). L'aliquota statale grava su tutti gli immobili ad **eccezione** di quelli qualificati come abitazione principale e pertinenze e di quelli qualificati come fabbricati rurali strumentali all'attività agricola secondo le norme vigenti in materia di IMU.

L'aliquota statale non si aggiunge alle aliquote deliberate dal Comune ma è parte di esse.

Così, ad esempio, se il Comune ha deliberato un'aliquota per i terreni agricoli pari allo 0,76 per cento, di tale aliquota, la quota d'imposta calcolata applicando lo 0,38 per cento andrà versata direttamente allo Stato, mentre al Comune resterà la differenza ($0,76 - 0,38 = 0,38$ per cento).

Allo stesso modo se il Comune ha deliberato un'aliquota ordinaria del 1,06 per cento, allo Stato andrà sempre una quota d'imposta calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,38 per cento, mentre al Comune spetterà la differenza ($1,06 - 0,38 = 0,68$ per cento).

La quota d'imposta dovuta allo Stato va versata contestualmente (nel medesimo momento e con il medesimo F24) alla quota d'imposta dovuta al Comune.

PRESUPPOSTO D'IMPOSTA

Il presupposto dell'imposta municipale propria è lo stesso dell'Ici, ovvero il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Rispetto all'Ici sono soggetti ad imposta sia le abitazioni principali che i fabbricati rurali.

FABBRICATI RURALI

La normativa Imu assoggetta ad imposizione i fabbricati rurali. Per poter attrarre a imposizione tutti i fabbricati rurali è necessario che questi siano iscritti in catasto. La norma prevede che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 Novembre 2012.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi Imu sono gli stessi dell'Ici:

- **Il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **Il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **Il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **Il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali.

BASE IMPONIBILE

Il valore imponibile degli immobili è così determinato:

FABBRICATI

- ✓ **Posseduti da imprese e non iscritti in catasto:** possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili, come per l'Ici.
- ✓ **I fabbricati iscritti in catasto:** il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:
 - **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/02, C/06, C/07**, con esclusione della categoria catastale **A/10**;
 - **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C/03, C/04 e C/05**;
 - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/05**;
 - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10**;
 - **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione di fabbricati classificati nella categoria catastale **D/05**;
 - **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/01**.

AREE FABBRICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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. Con delibera di C.C. n. 13 del 26/01/2009 e n. 43 del 10/03/2011 il Comune di Ravenna ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e accertamento.

TERRENI AGRICOLI:

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Per imprenditori agricoli professionali si intendono i soggetti di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 29 Marzo 2004 e successive modificazioni.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) Del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti € 6.000 e fino a € 15.500;
- b) Del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500 e fino a € 25.500;
- c) Del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 25.500 e fino a € 32.000.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

A differenza dell'Ici l'abitazione principale è assoggettata a Imu

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. Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/02, C/06 e C/07, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto "unitamente all'unità ad uso abitativo".

- **DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE**

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, € 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. La detrazione di € 200 è maggiorata di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo della detrazione per i figli non può superare il tetto di € 400, la detrazione complessiva può essere, quindi, **al massimo di € 600**.

- **CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO**

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 in ogni caso effettuata **a titolo di diritto di abitazione**. Il soggetto passivo I mu è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non è tenuto al versamento dell'imposta.

- **ANZIANI O DISABILI IN ISTITUTO DI RICOVERO**

Ai fini I mu, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, l'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, a condizione che la stessa rimanga vuota a disposizione dell'anziano o del disabile che potrebbe, in qualunque momento, rientrarvi. Per usufruire dell'agevolazione tale abitazione (ed eventuali pertinenze) non deve pertanto in alcun modo risultare locata né ceduta ad altri a qualsiasi titolo, comodato compreso.

RIDUZIONI

- **FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42.

- **FABBRICATI INAGIBILI**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

ALIQUOTE

Per l'anno **2012** il **Comune di Ravenna** con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 19/04/2012 ha determinato le seguenti aliquote per l'applicazione dell' IMU:

1,06%	ALIQUOTA ORDINARIA	Per tutti gli immobili ad eccezione di quelli compresi nei seguenti punti
0,50%	ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE	Si intende per abitazione principale 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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/02, C/06 e C/07, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto "unitamente all'unità ad uso abitativo".
1,02%	FABBRICATI AD USO ABITATIVO (E RELATIVE PERTINENZE) CONCESSI IN LOCAZIONE CON CONTRATTO REGOLARMENTE REGISTRATO	L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno ed a condizione che venga trasmessa, entro il termine perentorio per il pagamento del saldo dell'imposta, copia del contratto registrato per le nuove locazioni che avrà validità per tutta la sua durata; la mancata presentazione della documentazione richiesta comporta l'applicazione dell'aliquota ordinaria dell'1,06%; le eventuali successive variazioni (modifica contratto, inquilino, cessazione, etc...) devono essere, improrogabilmente e perentoriamente trasmesse entro lo stesso termine di pagamento del saldo dell'imposta, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.
0,96%	UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN LOCAZIONE, A TITOLO DI ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE, SULLA BASE DEI CONTRATTI STIPULATI SECONDO LE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART.2 COMMI 3 E 4 DELLA LEGGE N. 431/98 (CONTRATTI CONCORDATI)	L'aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno ed a condizione che venga trasmessa entro il termine perentorio per il pagamento del saldo dell'imposta, copia del contratto concordato regolarmente registrato che avrà validità per tutta la sua durata; la mancata presentazione della documentazione richiesta comporta l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 1,06%; le eventuali successive variazioni (modifica contratto, inquilino, cessazione, etc...) devono essere, improrogabilmente e perentoriamente trasmesse entro lo stesso termine di pagamento del saldo dell'imposta, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.
0,76%	TERRENI AGRICOLI	
0,2%	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE	Di cui all'art.9, comma 3-bis, del decreto legge 30 Dicembre 1993 n. 557, convertito dalla Legge n. 133/1994

VERSAMENTI E DICHIARAZIONI

Il **versamento** dell'Imu deve essere effettuato esclusivamente tramite F24. La quota di competenza statale deve essere versata contestualmente alla quota di imposta dovuta al Comune.

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 18 Giugno e la seconda il 17 Dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 18 Giugno.

L'IMU è in parte di competenza comunale ed in parte di competenza statale.

E' di **esclusiva competenza comunale** l'IMU dovuta per:

- a) L'abitazione principale e relative pertinenze;
- b) I fabbricati rurali ad uso strumentale.

L'IMU deve essere in parte versata allo Stato, con aliquota dello 0,38%, ed in parte versata al Comune (aliquota deliberata dal Comune detratta l'aliquota dello 0,38%), per i seguenti immobili:

- a) Fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze (uffici, capannoni, seconde case, etc.);
- b) Aree fabbricabili;
- c) Terreni agricoli.

MODELLO F24

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione Imu e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (per il Comune di Ravenna il codice ente è **H199**).

Per il versamento della prima rata va barrata la casella "Acc" (acconto), mentre per il saldo finale occorre barrare la casella "Saldo". In caso di ravvedimento la casella da barrare sarà "Ravv." In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta. Il contribuente dovrà conteggiare separatamente l'IMU di competenza dello Stato da quella di competenza del Comune, utilizzando gli appositi codici tributo sottoelencati:

	COMUNE	STATO
Abitazione principale e pertinenze	3912	
Rurali ad uso strumentale	3913	
Terreni agricoli	3914	3915
Aree Fabbricabili	3916	3917
Altri Fabbricati	3918	3919

VERSAMENTO 2012

Per l'anno 2012 è previsto un regime particolare.

Per tutti gli immobili, il pagamento dell'acconto Imu è effettuato, entro il 18 Giugno 2012, esclusivamente con le aliquote di base stabilite dal D.L. 6/12/2011 n. 201 convertito con la Legge 22/12/2011 n. 214, ovvero:

- 0,4 per cento per l'abitazione principale e le relative pertinenze;
- 0,76 per cento per tutti gli altri immobili;
- 0,2 per cento per i fabbricati rurali strumentali.

Il saldo dell'imposta, da versare entro il 17 Dicembre 2012, dovrà essere effettuato tenendo conto delle aliquote deliberate dal Comune indicate nella presente nota informativa.

Solo per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, è consentito il versamento dell'imposta in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste, da corrispondere rispettivamente entro il 18 Giugno ed il 17 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. In alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 Giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione e la seconda, entro il 17 Dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata.

LA DICHIARAZIONE IMU

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 sarà approvato dal Ministero dell'Economia.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in quanto compatibili.

Attenzione: 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**.

INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Gli Uffici di Ravenna Entrate ubicati in Via Magazzini Anteriori 1 - 48122 Ravenna sono a disposizione per i chiarimenti necessari relativamente all'applicazione della nuova imposta.

Gli uffici sono aperti al pubblico:

- dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.30
- sabato dalle ore 8.30 alle ore 12.00

Per informazioni attinenti alle tematiche tributarie comunali, è possibile consultare il sito Internet di Ravenna Entrate S.p.A. www.ravennaentrate.it

- Tel. : 0544 424611
- fax: 0544 424612
- e-mail: info@ravennaentrate.it