



IMU

Imposta Municipale Unica

a cura

Enzo Scumaci

CGI L Piemonte



Anticipazione sperimentale dell'imposta – IMU –

- **Con l'emanazione dell'art. 13, D.L. n.201/2011 si anticipa l'introduzione dell'IMU a partire dal periodo d'imposta 2012 che prevede:**
- **Tre anni di applicazione sperimentale "2012/2014";**
- **Applicazione a regime dell'IMU a partire dal periodo d'imposta 2015, in luogo del 2014 come prevedeva l'art. 8, c. 1 del D.Lgs. N.23/2011.**

Dove e su che cosa si applica, cosa sostituisce l'IMU

Dove si applica

- in tutti i comuni del territorio nazionale;

Su che cosa applica

- Sugli immobili ubicati nel territorio dei singoli comuni;

Quali imposte sostituisce

- Per la componente immobiliare sostituisce, l'IRPEF, le **ADDIZIONALI** regionali e comunali dovute relativamente ai redditi fondiari per i beni non locati, e l'ICI

Presupposto dell'imposta municipale propria – IMU –

Possesso immobili

(art. 2 D.Lgs. N.504/1992)

Fabbricati

(iscritti o che
devono
essere iscritti
al catasto)

Aree edificabili

(Art. 36, D.L.
223/206)

Terreni agricoli

(adibiti ad
attività ex art.
2135 c.c.)

Definizione di immobile

Fabbricato

- unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita.

Area edificabile

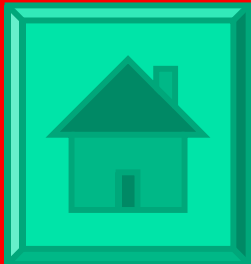
- un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso.

Terreno agricolo

- il terreno adibito all'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, così come indicato nell'art. 2135 del Codice civile.

Fattispecie impositiva fabbricati abitazione principale e relative pertinenze confronto IMU/ ICI

Art. 13, comma 2, D.L. 201/2011
IMU



- **Concorrono a formare la base imponibile IMU;**
- **non concorrono a formare il reddito complessivo ai fini IRPEF;**
- **non concorrono a formare il reddito imponibile ai fini IRPEF e ai fini delle addizionali.**

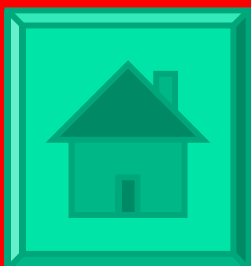
Art. 1, comma 1, D.L. n. 93/2008
ICI
abrogato



- **Non concorrono a formare la base imponibile ICI in quanto esenti dall'imposta (esclusi A1, A8, A9);**
- **Concorrono a formare il reddito complessivo ai fini IRPEF;**
- **non concorrono a formare il reddito imponibile ai fini IRPEF e ai fini delle addizionali.**

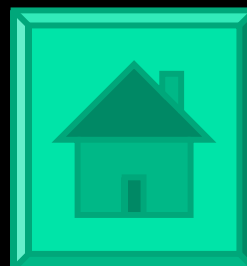
Definizione abitazione principale confronto IMU/ICI

Art. 13, comma 2, D.L. 201/2011
IMU



Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Art. 8, comma 2, D.Lgs. n. 504/92
ICI



Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente (fino al 2006). Con la finanziaria del 2007 per fruire delle agevolazioni dell'A.P. si stabilisce che la stessa sia collegata alla residenza anagrafica del contribuente.

Definizione pertinenze norme codice civile

Art. 817 c.c. – Pertinenze –

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

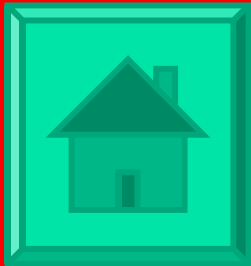
La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

Art. 818 c.c. - Regime delle pertinenze -

- Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.**
- Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.**
- La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.**

pertinenze confronto IMU/ ICI

Art. 13, comma 2, D.L. 201/2011



IMU

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'unita' pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unita' ad uso abitativo.

Lett. d), comma 1, art. 59, D.Lgs. n. 446/97

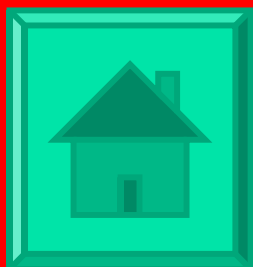


**ICI
abrogato**

La norma su indicata permetteva ai Comuni di stabilire quali e quanti immobili delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 potevano essere considerati pertinenza dell'abitazione principale.

assimilazione abitazione principale fabbricati anziani e disabili confronto IMU/ ICI

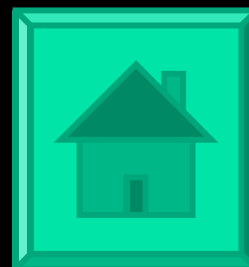
Art. 13, comma 10, D.L. 201/2011



IMU

Confermata normativa ICI

art. 3, c. 56, D.L. n. 662/96

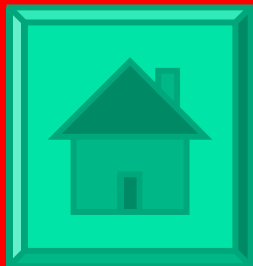


ICI

Ai comuni è consentita l'assimilazione ad abitazione principale dei fabbricati di anziani e disabili ricoverati purché non locati.

assimilazione abitazione principale ex casa coniugale assegnata dal giudice confronto IMU/ ICI

Art. 13, comma 10, D.L. 201/2011



IMU

Confermata normativa ICI

art. 6, c. 3-bis, D.Lgs. n. 504/92



ICI

**E' prevista per legge l'assimilazione della casa coniugale assegnata dal giudice.
Tale disposizioni si applica a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.**

assimilazione abitazione principale fabbricati concessi in comodato a parenti confronto IMU/ ICI

Art. 13, comma 14, D.L. 201/2011



IMU

Ai comuni non è più consentita l'assimilazione ad abitazione principale dei fabbricati concessi in comodato a parenti

art. 59, c. 1, lett. e) D.Lgs. n. 446/97

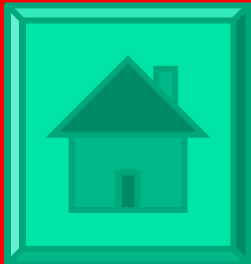


**ICI
abrogato**

considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela;

Assimilazione abitazione principale fabbricati contigui utilizzati unitariamente come A. P. confronto IMU/ICI

Art. 13, comma 2, D.L. 201/2011



IMU

I fabbricati contigui accatastati separatamente e utilizzati unitariamente come dimora abituale, solo uno di essi è abitazione principale in quanto la norma succitata così recita: l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare

art. 8 D.Lgs. n. 504/92



ICI

l'articolo 8, D.Lgs. 504/92, che contiene la definizione di abitazione principale, richiede solo la destinazione d'uso a dimora abituale del contribuente, senza alcun riferimento alla situazione catastale degli immobili. Sentenze n. 12269/2010 e n. 3397/2010 della Corte di cassazione.



Definizione di **assimilazione**

Che cosa è l'assimilazione?

L'assimilazione costituisce un processo posto in essere dal comune nell'ambito della propria politica tariffaria ed è quindi estraneo alle finalità perseguite dal legislatore nazionale.

Determinazione della base imponibile dei fabbricati ai fini IMU

- Si deve fare riferimento alla rendita catastale risultante al catasto alla data del 1° gennaio dell'anno fiscale trattato;
- La rendita di cui sopra deve essere rivalutata del 5% ;
- Al valore rivalutato si devono applicare i moltiplicatori così come previsti dall'art. 13, comma 4, lett. a), b), b-bis), c), d), e).

Classificazioni fabbricati categoria – gruppo A – e moltiplicatori a confronto IMU/ICI

Categorie	Descrizione	Moltiplicatore IMU	Moltiplicatore ICI
A1	Abitazioni di tipo signorile	160	100
A2	Abitazioni di tipo civile	160	100
A3	Abitazioni di tipo economico	160	100
A4	Abitazioni di tipo popolare	160	100
A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	160	100
A6	Abitazioni di tipo rurale	160	100
A7	Abitazioni in villini	160	100
A8	Abitazioni in ville	160	100
A9	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici	160	100
A10	Uffici e studi privati	80	50
A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	160	100

Classificazioni fabbricati categoria – gruppo B – e moltiplicatori a confronto IMU/ICI

Categorie	Descrizione	Moltiplicatore IMU	Moltiplicatore ICI
B1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ecc.	140	140
B2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	140	140
B3	Prigioni e riformatori	140	140
B4	Uffici pubblici	140	140
B5	Scuole, laboratori scientifici, costruiti o adattati per tale destinazione, ecc.	140	140
B6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, ecc.	140	140
B7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	140	140
B8	Abitazioni in ville	140	140

Classificazioni fabbricati categoria – gruppo C – e moltiplicatori a confronto IMU/ICI

Categorie	Descrizione	Moltiplicatore IMU	Moltiplicatore ICI
C1	Negozi e botteghe	55	34
C2	Magazzini e locali di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma)	160	100
C3	Laboratori per arti e mestieri	140	100
C4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	140	100
C5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)	140	100
C6	Box o posti auto pertinenziali, Stalle, scuderie e simili, Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi a raso aperti al pubblico	160	100
C7	Tettoie chiuse od aperte	160	100

Classificazioni fabbricati categoria – gruppo D – e moltiplicatori a confronto IMU/ICI

Categorie	Descrizione	Moltiplicatore IMU	Moltiplicatore ICI
D1	Opifici	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D2	Alberghi, pensioni ecc.	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D3	Teatri, cinematografi, ecc.	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D4	Case di cura ed ospedali	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D5	Istituto di credito, assicurazione	80	50
D6	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D7	Fabbricati costruiti o adattati per le attività industriale	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D8	Fabbricati costruiti o adattati per le attività commerciale	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D9	Edifici galleggianti o sospesi, ponti privati soggetti a pedaggio	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D11	Scuole e laboratori scientifici privati	60 per 2012, 65 per 2013/14	50
D12	Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari	60 per 2012, 65 per 2013/14	50

Classificazioni fabbricati categoria – gruppo E – e moltiplicatori a confronto IMU/ICI

Categorie	Descrizione	Moltiplicatore IMU	Moltiplicatore ICI
E1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei	esenti	esenti
E2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	esenti	esenti
E3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tranvie, ecc., pese pubbliche, ecc.)	esenti	esenti
E4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.)	esenti	esenti
E5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	esenti	esenti
E6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	esenti	esenti
E7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	esenti	esenti
E8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	esenti	esenti
E9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E, comprese le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione è senza scopo di lucro	esenti	esenti

confronto calcolo base imponibile IMU con calcolo base imponibile ICI relative alle categorie catastali

Categoria catastale	Base imponibile IMU (art. 13, c. 4 D.L. 201/2011)	Base imponibile ICI
A (escluso A10) C/2, C/6, C/7	R.C. x 1,05 x 160	R.C. x 1,05 x 100
A/10	R.C. x 1,05 x 80	R.C. x 1,05 x 50
B	R.C. x 1,05 x 140	R.C. x 1,05 x 140
C/3, C/4, C/5	R.C. x 1,05 x 140	R.C. x 1,05 x 100
C/1	R.C. x 1,05 x 55	R.C. x 1,05 x 34
D (escluso D/5)	R.C. x 1,05 x 60 (anno 2012) R.C. x 1,05 x 65 (anno 2013/14)	R.C. x 1,05 x 50
D/5	R.C. x 1,05 x 80	R.C. x 1,05 x 50

Base imponibile fabbricati

Fattispecie Impositiva	Base imponibile IMU Art 13, c. 3, D.L. 201/2011	Base imponibile ICI Art 5, D. lgs. 504/92
Fabbricato d'impresa non iscritti al catasto	Valore contabile	Valore contabile
Demolizione dei fabbricati	Valore area edificabile	Valore area edificabile
ristrutturazione	Valore area edificabile	Valore area edificabile

Base imponibile terreni

Fattispecie Impositiva	Base imponibile IMU Art 13, c. 5, D.L. 201/2011	Base imponibile ICI
Terreni agricoli coltivati da coltivatori diretti o IAP	R.D. x 1,25 x 110	R.D. x 1,25 x 75
Terreni agricoli coltivati da soggetti diversi da coltivatori diretti o IAP	R.D. x 1,25 x 130	R.D. x 1,25 x 75
Terreni edificabili	Valore venale in comune commercio	Valore venale in comune commercio

Aliquote IMU e poteri dei comuni

art. 13 c. 6, 7, 8, 9 D. L. 201/2011

Tipologia immobile	aliquote	Poteri comuni
Abitazione principale e relative pertinenze	Art. 13, comma 7 0,4%	Art. 13, comma 7 Modulabile da 0,2% a 0,6%
Casa coniugale assegnata dal giudice (assimilata A.P. x legge)	Art. 13, comma 7 0,4%	Art. 13, comma 7 Modulabile da 0,2% a 0,6%
Case anziani e disabili ricoverati (purché non locate)	Art. 13, comma 6 0,76%	Assimilabile ad abitazione principale
Fabbricati strumentali Fabbricati locati (sia liberi sia concordati)	Art. 13, comma 6 0,76%	Art. 13, comma 9 Riduzione fino all' 0,4%
Fabbricati rurali strumentali	Art. 13, comma 8 0,2%	Art. 13, comma 8 Riduzione fino all' 0,1%
Altri fabbricati (Aliquota base)	Art. 13, comma 6 0,76%	Art. 13, comma 6 Modulabile da 0,46% a 1,06%
Terreni e aree edificabili	Art. 13, comma 6 0,76%	Art. 13, comma 6 Modulabile da 0,46% a 1,06%

Detrazione abitazione principale

art. 13, c. 10, D.L 201/2011

Regole nazionali

➤ detrazione base 200 €;

Spettante

Al soggetto passivo da sottrarre dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, alle seguenti

Condizioni

1. Rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
2. 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.

Poteri comuni

➤ I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione base, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, alle seguenti

Condizioni

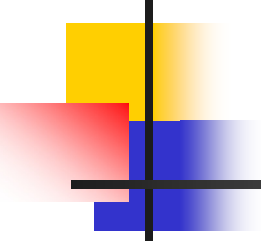
1. rispetto dell'equilibrio di bilancio;
2. In tal caso il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.

maggiorazione Detrazione abitazione principale

art. 13, c. 10, D.L 201/2011

Regole nazionali	Poteri dei comuni
<p>Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione base prevista e' maggiorata di 50 euro per ciascun figlio, alle seguenti</p> <p>Condizioni</p> <ol style="list-style-type: none">1.di età non superiore a ventisei anni;2.purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale;3.L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400 (8 figli).	<p>nessuno</p> <p>Carenze della norma</p> <ul style="list-style-type: none">• Non fa riferimento al reddito dei soggetti interessati prescindendo dal carico fiscale;• vincola l'agevolazione all'età dei figli;

Ulteriore applicazione detrazione base

- 
- Ai fabbricati delle COOP a proprietà indivisa assegnati ai propri soci;
 - Agli alloggi assegnati dagli ex IACP;
 - All'ex casa coniugale assegnata dal giudice.

Inoltre

- I comuni possono prevedere che la detrazione si applichi ai soggetti anziani e disabili ricoverati permanentemente purché il fabbricato non sia locato.

**Quota d'imposta riservata allo stato
e ruolo dei comuni nell'attività di accertamento
art. 13, c. 11, D.L 201/2011**

- **Aliquota base prevista 0,76%;**
- **E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili l'aliquota base, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale ;**
- **La quota di imposta risultante e' versata allo Stato contestualmente all'Imposta Municipale Propria;**
- **Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente.**
- **Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.**

Esempio di ripartizione del gettito – IMU-

Fattispecie impositiva	Aliquota di base	Aliquota comunale	Imposta totale	Quota di stato	Quota comunale
Fabbricato diverso dell'abitazione principale con base imponibile di € 100.000	0,76%	0,46%	460 €	380 € (0,38%)	80 € (0,08)
		0,76%	760 €	380 € (0,38%)	380 € (0,38%)
		1,06%	1.060 €	380 € (0,38%)	680 € (0,68%)



Rassegna situazioni aperte

Premessa

1. l'art. 52 e 59 del D.Lgs. 446/97. Relativi ai poteri regolamentari in materia di ICI non abrogati, continuano a valere?
2. l'art. 13 del D.L. 201/2011, esaurisce i poteri regolamentari dei comuni?

Il comma 1 dell'art. 52, non abrogato così recita:

Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti.

La risoluzione ministeriale del 19 Febbraio 2001 n.1, confermando che gli enti locali non possono deliberare aliquote e tariffe superiori a quelle massime stabilite per legge, possono però articularle diversamente a seconda delle proprie esigenze, fino anche ad abbassare il limite minimo stabilito dalla legge statale in quanto rientranti nelle prerogative dell'art.52.

Non è più attuale?



Fattispecie agevolazione in attesa di soluzioni

1. **Fabbricati sfitti da più di due anni;**
2. **Fabbricati delle imprese invenduti;**
3. **Fabbricati dei cittadini italiani residenti all'estero;**
4. **Fabbricati dei cittadini obbligati per servizio a risiedere altrove;**
5. **Fabbricati oggetto di interventi di riqualificazione energetica;**
6. **Fabbricati inagibili o inabitabili;**
7. **Fabbricati di interesse storico;**
8. **Fabbricati locati con canone concordato;**
9. **Fabbricati dati in comodato gratuito;**
10. **Agevolazione della tassazione dei terreni agricoli;**
11. **Agevolazione tassazione area edificabile destinata all'attività agricola posseduta da soggetti che svolgono attività agricola a titolo principale.**

Imposta sul valore degli immobili situati all'estero

I vie

art.19 c. 13, 14, 15, 16, 17, D. L. 201/2011

Con la norma su indicata è stata introdotta una Patrimoniale sugli immobili ubicati all'estero e posseduti da soggetti passivi residenti in Italia, art. 19, D. L. 201/2011 (decorrenza 2011).

Base imponibile Ivie

Base imponibile	Soggetto passivo	Aliquota
Valore storico o in mancanza valore di mercato	Titolare di diritto reale (proprietario, usufruttuario, ecc.)	0,76%

Credito d'imposta	Modalità di versamento
È riconosciuto un credito d'imposta, pari all'imposta patrimoniale pagata nello stato estero e comunque fino all'ammontare dell'Ivie	stesse regole IRPEF