

**IMPOSTA
MUNICIPALE
PROPRIA**

**GUIDA PRATICA
2/2012**

**A CURA DI
SERGIO DE LISO**

Era il 1993 quando Oscar Luigi Scalfaro, in veste di presidente della Repubblica, pronunciò un'[invettiva contro i tecnici "lunari"](#), colpevoli di aver approntato un modello di dichiarazione dei redditi in diretta concorrenza con le più prestigiose riviste di enigmistica. Quelle parole, cariche di indignazione, diedero impulso alla più larga diffusione del modello per la dichiarazione semplificata dei redditi – il ben noto "730" tuttora in uso – destinato ai contribuenti "semplici" come dipendenti, pensionati, proprietari di immobili, ma non titolari di partita IVA, né percettori di reddito da attività autonome. In quasi vent'anni anche il 730 è diventato grande: ricordo che la prima edizione constava di due facciate su singolo foglio A4 per il modello e di 32 pagine per le istruzioni; attualmente il modello presenta quattro facciate e le istruzioni superano le 80 pagine: perché? Certamente non ne attribuirei la responsabilità ai funzionari dell' Agenzia delle Entrate, i quali sarebbero felici di lavorare meno (e meglio) se solo le norme tributarie fossero meno contorte. Ma allora perché lo sono? Si potrebbe ragionare in base al principio del "[cui prodest?](#)", gettando così la colpa addosso ai numerosi addetti ai lavori (dottori commercialisti, avvocati commercialisti, consulenti del lavoro, fiscalisti, periti commerciali, ragionieri, revisori dei conti, membri delle commissioni tributarie, contabili, patronati, CAF, ecc.). Tutte queste categorie (in particolare i dottori commercialisti, formanti un proprio ordine professionale dalle consolidate peculiarità corporative), che sono parte – e nemmeno la principale – della "*machina mangiareccia*", con la propria attività incrementano quel PIL che ordinariamente misura la nostra ricchezza materiale, ma che nella fattispecie è indicativo solo della nostra miseria culturale.

Ebbi modo di fare conoscenza con un alto magistrato (presidente di sezione in Cassazione civile), con notai e con avvocati civilisti: trovandoci a confrontare sulla materia tributaria, essi non ritennero disonorevole, sia professionalmente, sia personalmente, confessare candidi un' assoluta ignoranza; per non parlare di quanti hanno conseguito un diploma di ragioniere o una laurea in materie economiche senza approfondire l' indirizzo fiscale. Quando persone siffatte siedono tra i banchi del parlamento, con loro siede la stessa candida ignoranza che, inevitabilmente, partorirà obbrobri fiscali. In un paese civile calcolare e pagare le imposte non dovrebbe richiedere una cultura particolare: da noi, chissà perché, non basta nemmeno un' elevata cultura giuridica. In parte ciò può imputarsi al sistema scolastico, che preferisce il "sapere" astratto al più prosaico "saper fare"; ma è soprattutto da attribuirsi alla politica che, volendo racimolare consensi da tante piccole clientele, finisce per essere oggetto di generale disistima. I più curiosi potranno farsene un' idea sfogliando le istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi: vi troveranno agevolazioni per l' ospedale Galliera, per la Biennale di Venezia, per chi affitta case a Murano o alla Giudecca, per chi abita a Campione d' Italia, per gli allevatori di equini, per gli abbonamenti ai mezzi pubblici (concesse per due anni e poi ritirate), per il personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso pubblico, per i cori di dilettanti, per le bande musicali, per le filodrammatiche, per le società sportive dilettantistiche, per le società di mutuo soccorso, per le associazioni di promozione

sociale, per gli enti operanti nello spettacolo, per i partiti politici (ovviamente!), per le scuole private, per le fondazioni musicali, per gli asili nido, ... Sono queste piccole attenzioni, questi riguardi minuscoli, questi omaggi pelosi che alla fine creano il mostro della nostra legislazione fiscale: ho cercato di darne conto, con riguardo all'IMU, nello "[Stupidario fiscale](#)".

DISCLAIMER

Questa guida può essere liberamente diffusa, distribuita, condivisa, utilizzata, tradotta o riprodotta non parzialmente. Non può essere stampata su carta, spacciata per opera propria, né essere oggetto di obbligazioni a qualsiasi titolo. Pur avendo impiegato la massima cura, l'autore non garantisce che i contenuti siano completi, aggiornati e non contengano errori; in ogni caso tali contenuti non vengono elargiti a titolo di consulenza professionale. Per ovvi motivi di leggibilità e praticità questa guida è un compendio e una divulgazione, che non può comprendere tutte le fattispecie particolari: per esse si rimanda al dettato normativo, riportato nell'appendice, alle più accreditate pubblicazioni in materia o a professionisti del settore.

GENERALITA'

L'IMU è un'imposta, il cui presupposto decorre dal 2012, che grava sui proprietari (o titolari di altro diritto reale¹) di immobili ubicati in Italia; il gettito di tale Imposta è destinato principalmente al Comune nel quale si trova l'immobile, mentre la parte restante spetta allo Stato. Tale Imposta sostituisce l'ICI (imposta comunale sugli immobili), con varie modifiche che saranno evidenziate. L'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla durata (in mesi interi) del possesso ed alla quota di titolarità. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni andrà computato per intero². A ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria³. La somma dovuta annualmente, per ciascun fabbricato, si calcola come segue:

1) Per l'abitazione principale (prima casa):

$$IMU = \frac{1,05 \times RC \times t \times q \times Ac \times K}{120.000} - D$$

ove i simboli hanno i seguenti significati:

- *IMU* è l'Imposta da versare per intero al Comune, in euro
- *1,05* è il coefficiente di rivalutazione fissato dall'[art. 3](#), comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662

¹ Che può essere usufrutto, uso (solitamente su fondi agricoli) o abitazione (solo su case). I nudi proprietari, i comodatari e gli inquilini NON sono titolari di alcun diritto REALE.

² Se l'immobile è ceduto il 16 aprile (ovvero giu., set., nov.), l'Imposta grava sul cedente; se ceduto il 16 gennaio (ovvero mar., mag., lug., ago., ott., dic.), grava sul cessionario, essendo vietata la doppia imposizione ([art. 67](#), D.P.R. 600/1973).

³ Ai sensi dell'art. 9, [comma 2](#), del D.Lgs. 23/2011.

- RC è la [rendita](#) in euro risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposta
- t è il numero di mesi (intero da 1 a 12) per i quali si è protrato il possesso⁴
- q è la quota di titolarità dell'immobile, espressa in percentuale (da 0 a 100)
- Ac è l'[aliquota](#), deliberata dal Comune, espressa in percentuale (da 0,2 a 0,6)
- K è un [coefficiente moltiplicativo](#)
- D è la [detrazione](#) eventualmente spettante

2) per gli altri immobili vanno calcolati distintamente gli importi IMUs e IMUc, da versare allo Stato e al Comune, rispettivamente:

$$IMUs = \frac{1,05 \times RC \times t \times q \times As \times K}{240.000}, \quad IMUc = \frac{1,05 \times RC \times t \times q \times Ac \times K}{240.000},$$

ove con As e Ac si sono indicate le aliquote deliberate dallo Stato (con apposito DPCM da pubblicarsi entro il 10 dicembre 2012⁵, ma quasi certamente non varieranno) e dal Comune (con delibera consiliare entro il 31 ottobre 2012), rispettivamente.

Se la quota di titolarità o la rendita catastale subiscono variazioni nel corso dell'anno, i calcoli andranno effettuati per ciascuna diversa situazione.

Di seguito si riporta una disamina dei vari argomenti correlati.

ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e⁶ 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 (ma in tal caso sarebbe opportuno formare tante famiglie anagrafiche quante sono le abitazioni). Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare dimorino, anche anagraficamente, in abitazioni site in comuni diversi, possono fruire delle agevolazioni per abitazione principale per ciascuna abitazione. Il titolare di una sola abitazione, ma residente in altra abitazione, non ha diritto ad alcuna detrazione, né ad aliquote ridotte. A differenza della quasi totalità degli altri immobili, il gettito derivante dalle abitazioni principali (con eventuali pertinenze) è interamente devoluto al Comune: ciò semplifica non poco la vita al contribuente, come sarà chiarito in appresso.

Un cenno a parte merita il caso del coniuge rimasto vedovo (con prole), che abita nella casa coniugale: in tal caso la proprietà della casa si ripartisce tra vedovo e figli e

⁴ Vedi il [§1 dello Stupidario Fiscale](#).

⁵ Vedi il [§13 dello Stupidario Fiscale](#).

⁶ Vedi il [§2 dello Stupidario Fiscale](#).

finché questi abitano con il genitore superstite non sorgono problemi. Negli altri casi si può applicare l'art. 540 cod. civ., in base al quale il coniuge superstite ha il diritto di abitazione nella casa coniugale: in tal modo i figli non più conviventi sono esentati dal pagamento di Imposta per una seconda casa, mentre quelli conviventi daranno eventualmente diritto a una maggiorazione della detrazione.

ACCONTO

L'Imposta può essere pagata in una o due rate, a scelta del contribuente: se si sceglie di pagare in due rate, l'acconto sarà pari alla metà dell'Imposta dovuta. Sul mod. [F24](#) va in tal caso barrata la sola casella "ACCONTO". Chi volesse pagare in unica soluzione dovrà farlo entro il 16 giugno.

ALIQUOTA

L'aliquota è la misura dell'Imposta, deliberata dal Comune e dallo Stato, espressa in percentuale e opportunamente resa nota ai contribuenti⁷.

L'aliquota di base è pari a 0,76%: ciascun Comune ha facoltà di modificare tale valore, in più o in meno, fino a 0,3 punti percentuali⁸.

- ABITAZIONE PRINCIPALE

Per le abitazioni principali e per le relative pertinenze l'aliquota di base è pari, invece, a 0,4%: ciascun Comune ha facoltà di modificare tale valore, in più o in meno, fino a 0,2 punti percentuali⁹.

- FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Si applica l'aliquota base dello 0,2%, riducibile fino allo 0,1%. Per ulteriori dettagli ci si riferisca al [comma 8](#) dell'art. 13 del D.L. 201/2011. Come per l'abitazione principale, il gettito derivante dai fabbricati rurali ad uso strumentale è interamente versato al Comune.

- TERRENI AGRICOLI, AREE FABBRICABILI E ALTRI IMMOBILI

La casistica è piuttosto varia e articolata: per ulteriori dettagli ci si riferisca ai commi [8-bis](#), [9](#) e [9-bis](#) dell'art. 13 del D.L. 201/2011.

ANZIANI

I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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 non risulti locata (art. 13, [comma 10](#), D.L. 201/2011).

⁷ Sul sito www.portalefederalismofiscale.gov.it a partire dal 2013. Se non pubblicata entro il 30 aprile, l'aliquota resta uguale a quella deliberata l'anno precedente.

⁸ Art. 13, [comma 6](#), D.L. 201/2011. Si badi che l'eventuale diversa aliquota deliberata dal Comune influisce solo sulla parte di Imposta ad esso destinata, restando invariata quella devoluta allo Stato: in tal caso si dovranno calcolare separatamente le due parti, dimezzando la base imponibile, cioè la rendita catastale. Ecco spiegato perché il proprietario della sola abitazione principale viene alleggerito di un'incombenza per nulla semplice.

⁹ Art. 13, [comma 7](#), D.L. 201/2011.

ARROTONDAMENTO

Mentre per l'ICI i versamenti andavano arrotondati al migliaio di lire¹⁰ e, in seguito, al centesimo di euro¹¹, per l'IMU l'arrotondamento va fatto all'unità di euro per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi, altrimenti per eccesso¹². L'arrotondamento va eseguito per ciascuna delle seguenti tipologie immobiliari:

- 1) Abitazione principale
- 2) Fabbricati rurali adibiti ad uso strumentale (cioè non abitati)
- 3) Terreni
- 4) Aree fabbricabili
- 5) Altri fabbricati

BOLLETTINO POSTALE

Convieni non usarlo quasi mai, anche se ce lo spedissero a casa precompilato.

CALCOLO AUTOMATICO

Sul sito http://www.riscotel.it/calcimu/comuni_0601/calcimu.html?comune=null è disponibile gratuitamente un ottimo software per il calcolo dell'Imposta, che oltretutto stampa in formato .pdf il [mod. F24](#), integralmente compilato, su una sola pagina. Tale sito, sostituendo alla stringa "null" dell'indirizzo web i quattro caratteri del codice catastale del Comune ove si trovano gli immobili, determina in automatico l'aliquota deliberata dal Comune medesimo, se questo si è accreditato presso il sito.

COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI

Sono indicati all'art. 13, [comma 4](#), del D.L. 201/2011, e successive modificazioni.

Essi sono:

- 160 per i fabbricati di categoria catastale A (esclusa A/10), C/2, C/6 e C/7
- 140 per i fabbricati di categoria catastale B, C/3, C/4 e C/5
- 80 per i fabbricati di categoria D/5 e A/10
- 60 per gli altri fabbricati di categoria D (65 dal 1° gennaio 2013)
- 55 per i fabbricati di categoria C/1

COMODATO

Il comodato è quel contratto con il quale il proprietario (comodante) di un immobile ne permette l'uso gratuito ad altra persona (comodatario). Non essendo il comodatario titolare di alcun diritto reale, il soggetto passivo d'Imposta rimane il comodante.

Mentre per l'ICI i Comuni generalmente permettevano ai comodanti di fruire delle agevolazioni per abitazione principale (specie per comodato in favore di figli), per l'IMU i Comuni non avranno tale autonomia: infatti, mentre per le seconde case l'Imposta viene pagata per metà allo Stato e per metà al Comune, per l'abitazione

¹⁰ [Art. 10](#), comma 3, D.Lgs 504/1992.

¹¹ [Art. 5](#) del Regolamento CE 17 giugno 1997, n. 1103.

¹² [Circolare Min. Economia e Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012](#).

principale si paga solo al Comune, cosicché una delibera del consiglio comunale sottrarrebbe risorse all'erario. Ma ciò è espressamente vietato¹³: *“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.”*. Comodanti e comodatari dovranno farsene una ragione.

CONIUGI SEPARATI

Ai soli fini applicativi dell'IMU l'assegnazione, a uno solo dei coniugi, della casa ex-coniugale, per sentenza del tribunale, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione (art. 13, [comma 12-quinquies](#), D.L. 16/2012, come introdotto dalla legge di conversione 44/2012). Essendo quello di abitazione un diritto reale (ancorché assai limitato), ne consegue che il coniuge assegnatario è tenuto al pagamento integrale dell'IMU sull'abitazione assegnatagli, anche se non ne è proprietario¹⁴; ha diritto altresì all'aliquota ridotta, alla detrazione per abitazione principale ed eventuale maggiorazione per i figli: tale obbligo decorre dal 29 aprile 2012, ovvero dal deposito in cancelleria della sentenza, se posteriore a tale data. Il coniuge non assegnatario, qualora sia (com)proprietario della casa ex-coniugale dovrà versare l'Imposta fino al 28 aprile 2012, ovvero fino al deposito in cancelleria della sentenza, se posteriore a tale data e, qualora non sia titolare di diritti reali su altra abitazione nel medesimo comune ove si trova la suddetta casa¹⁵, potrà fruire dell'aliquota e della detrazione per abitazione principale (esclusa maggiorazione per i figli). Nel caso che la casa ex-coniugale sia in comproprietà del coniuge non assegnatario con altro soggetto (ad es. un genitore o un fratello), è chiaro che tale coniuge non sarà soggetto passivo d'Imposta: meno chiaro è se lo sia o no l'altro comproprietario. A questo proposito occorre rilevare che, con la pilatesca [risoluzione n. 73 del 2012](#), l'Agenzia delle Entrate si è lavata le mani, demandando ai Comuni la risoluzione dei “casi patologici” proposti mediante interpello. Personalmente lo trovo vergognoso per almeno due motivi:

- 1) l'Agenzia delle Entrate ha una struttura apposita, che i Comuni, specie i piccoli, neppure si sognano.
- 2) siccome *“Quot capita, tot sententiae”*, una medesima situazione, verificandosi in due diversi comuni, può dar luogo a opposte interpretazioni, con tutte le immaginabili conseguenze.

C'è solo da augurarsi che almeno l'ANCI voglia porvi rimedio.

In caso di sopraggiunta sentenza di separazione occorre consultare le [istruzioni](#) (pag. 6, riga 12 e segg.) per la compilazione del modello di dichiarazione, per valutare se si è tenuti o no a presentarla.

COOPERATIVE

¹³ Art. 13, [comma 11](#), D.L. 201/2001.

¹⁴ § 6.1 della circolare di cui alla nota 12. Nel caso che il coniuge assegnatario non sia contitolare di un diritto reale sulla casa ex-coniugale, si sottintende che lo sia l'altro coniuge; altrimenti soggetti passivi dell'imposta saranno i contitolari di un diritto reale sull'abitazione, che ovviamente non potranno fruire di agevolazioni. Scopo della norma è quello di non aggiungere, per il coniuge non assegnatario, la beffa della perdita delle agevolazioni al danno dello sfratto.

¹⁵ Per il richiamo all'[art. 6](#), comma 3-bis, del D.Lgs. 504/1992, contenuto nell'art. 13, [comma 10](#), D.L. 201/2011.

Le cooperative possono fruire delle detrazioni per abitazione principale, ma non dell'aliquota ridotta, né della detrazione per i figli: sta ai Comuni deliberare in senso più favorevole.

DETRAZIONE

- ABITAZIONE PRINCIPALE

Per l'abitazione principale è prevista una detrazione minima di 200 euro, spettante in ragione dei mesi interi per i quali è stata effettivamente a ciò adibita. I Comuni possono deliberare condizioni migliorative¹⁶. In caso di contitolarità la detrazione si divide equamente¹⁷ (si prescinde, cioè, dalle quote di titolarità) tra coloro che risiedono nell'abitazione. Se l'abitazione è di proprietà di più soggetti, uno solo dei quali vi risiede, la detrazione spetta solo a questi, per intero.

- FIGLI

Solo per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio (fino a un max di otto) che non abbia compiuto il 26° anno, se residente nell'abitazione considerata "principale". Se il figlio nasce, compie ventisei anni o cambia residenza nel corso dell'anno di imposta, la detrazione maggiorata spetta in ragione dei mesi interi di sussistenza delle condizioni. Il mese va computato per intero se la condizione che dà diritto alla maggiorazione si è protratta per almeno 15 giorni: ad es., se il figlio compie 26 anni il 15 gennaio, la maggiorazione spetta per l'intero mese¹⁸. La maggiorazione per i figli spetta **per intero**, anche a chi è proprietario parziale dell'abitazione. Beninteso, se due comproprietari sono anche genitori dei medesimi figli, entrambi hanno diritto alla detrazione di 25 euro per ciascun figlio. La [circolare](#) di cui alla nota 12 illustra le maggiorazioni spettanti per vari casi di famiglia "allargata". I figli oltre i 26 anni d'età non danno mai diritto a maggiorazione anche se fiscalmente a carico o invalidi. Viceversa, danno diritto a detrazione i figli non più a carico, purché conviventi e minori di 26 anni¹⁹.

DICHIARAZIONE IMU

Ai sensi dell'art. 13, [comma 12-ter](#), del D.L. 201/2011, introdotto dalla legge di conversione 214/2011, i contribuenti devono presentare una dichiarazione, redatta su apposito modello, delle situazioni che hanno inciso sulla determinazione dell'imposta, entro 90 giorni dal verificarsi di tale situazione. Tutte le situazioni intervenute dal 1° gennaio 2012 potranno essere dichiarate entro il 30 novembre 2012²⁰ senza incorrere in sanzioni. Gli obblighi dichiarativi IMU sono analoghi a quelli relativi all'ICI, vale a dire che non devono essere dichiarate quelle situazioni variate a seguito di regolare compravendita o successione, poiché queste sono immediatamente conoscibili dal Comune grazie al collegamento telematico con gli uffici finanziari. I casi nei quali sorge l'obbligo di dichiarazione sono numerosissimi e non si può far

¹⁶ Vedi il [§3 dello Stupidario Fiscale](#).

¹⁷ Vedi il [§4 dello Stupidario Fiscale](#).

¹⁸ Sempre in base alla predetta [circolare](#) di cui alla nota 12.

¹⁹ Vedi il [§10 dello Stupidario Fiscale](#).

²⁰ Vedi il [§12 dello Stupidario Fiscale](#).

altro che rimandare al § 1.3 delle [istruzioni](#). Si ricordi che la dichiarazione ICI andava presentata l'anno successivo a quello in cui si verificava il presupposto: per l'IMU è diverso. L'omessa presentazione è soggetta alla sanzione pecuniaria di almeno € 51 per ciascun comproprietario²¹. [Qui](#) è disponibile un modello editabile ed archiviabile in .pdf. Da notare che la dichiarazione IMU può essere presentata telematicamente con posta certificata (PEC).

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

Si ha diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, ai sensi dell'art. 13, [comma 3](#), lettera b), del D.L. 201/2011, come modificato dalla legge di conversione 214/2011. La stessa riduzione spetta ai fabbricati di interesse storico o artistico²².

MOD. F24²³ – [VERSIONE EDITABILE](#)

Con [risoluzione del 12 aprile 2012](#) l'Agenzia delle Entrate ha approvato le modifiche necessarie ad adeguare il mod. F24 alla nuova imposta: i vecchi modelli dovranno comunque essere accettati fino al 31 maggio 2013²⁴. In appendice è riportato lo specimen del nuovo modello. La versione editabile è stampabile **solo su carta**: non può essere salvata in formato .pdf. Conviene stampare prima una pagina soltanto: dopo essersi accertati che tutto sia a posto, si stamperanno le pagg. 2 e 3, non essendo necessaria la stampa delle altre. Il modello editabile **non** esegue alcun controllo sulla correttezza dei dati immessi. Chi volesse salvare il modello in formato .pdf o stampare su un solo foglio, può cliccare [qui](#), inserire i propri dati e stampare il mod. F24 (preferibilmente quello semplificato).

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MOD. F24

- campo “codice comune”

Va indicato il codice catastale del Comune nel quale si trova l'immobile (o gli immobili). La tabella completa dei codici Comune è consultabile [qui](#).

- campo “ravv.”

Va barrata la casella se si intende regolarizzare la propria posizione tributaria avvalendosi del [ravvedimento](#). In analogia con la disciplina ICI²⁵, nelle caselle relative agli immobili il contribuente dovrebbe indicare l'importo corrispondente alla sola Imposta, mentre la somma complessiva da versare dovrebbe comprendere, oltre all'Imposta, anche la sanzione ridotta e gli interessi. In pratica può capitare che le procedure informatizzate per il mod. F24 non consentano di accettare una delega per la quale l'importo da versare non corrisponde alla somma delle singole voci: in tal caso si dovrà compilare un bollettino postale, se disponibile, o rivolgersi al Comune o al concessionario della riscossione.

²¹ [Art. 14](#), comma 1, D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, richiamato dall'art. 7, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

²² Vedi il [§5 dello Stipendio Fiscale](#).

²³ Vedi il [§9 dello Stipendio Fiscale](#).

²⁴ Punto 1.3 della predetta [risoluzione Agenzia delle Entrate del 12 aprile 2012, n. 35](#).

²⁵ [Circolare DPF n. 2 del 7 giugno 2004](#).

- campo “Immob. Variati”

Va barrata la casella se, dal 1° gennaio 2012 o dal precedente versamento, sono intervenute situazioni che hanno inciso sulla determinazione dell’Imposta.

- campo “Acc.”

Vedere la voce “[ACCONTO](#)”.

- campo “Saldo”

Vedere la voce “[SALDO](#)”.

- campo “numero Immobili”

Va indicato il numero delle unità immobiliari alle quali si riferisce il versamento. Se, ad esempio, l’abitazione principale comprende due pertinenze, iscritte autonomamente in catasto, si scriverà “3”.

- campo “codice tributo”

I codici tributo sono stati deliberati e pubblicati con la risoluzione di cui alla nota 24; essi sono i seguenti:

3912	IMU abitazione principale e relative pertinenze (solo Comune)
3913	IMU fabbricati rurali uso strumentale (solo Comune)
3914	IMU terreni – Comune
3915	IMU terreni – Stato
3916	IMU aree fabbricabili – Comune
3917	IMU aree fabbricabili – Stato
3918	IMU altri fabbricati – Comune
3919	IMU altri fabbricati – Stato
3923	IMU interessi da accertamento - Comune
3924	IMU interessi da accertamento - Stato

L’importo versato con il codice 3912 si intende al netto della detrazione (Imposta meno detrazione spettante).

- campo “rateazione/mese rif.”

In base a un comunicato stampa²⁶ dell’Agenzia delle Entrate, le deleghe compilate con questo campo in bianco vanno comunque accettate. Chi compila il modello sul sito della propria banca on line, in caso di rifiuto dalla procedura informatica, scriverà “0000” oppure “0101”.

- campo “anno di riferimento”

Indicare l’anno al quale si riferisce ciascun versamento (se è barrato il campo “ravv.”l’anno di riferimento può essere diverso da quello in corso).

- campo “importi a debito”

Indicare gli importi versati, per ciascuna tipologia, arrotondati all’euro. Per gli immobili diversi dalle [abitazioni principali](#) e dai fabbricati rurali ad uso strumentale, si riempiranno due righe per ciascuna tipologia immobiliare: in una riga si indicherà l’importo da destinare al Comune, nell’altra quello da destinare allo Stato; ciascun importo andrà calcolato con la corrispondente aliquota.

²⁶ Precisamente il [n. 69 del 24 maggio 2012](#).

- [detrazione](#)

Va indicato il totale delle detrazioni fruita contestualmente al versamento con il codice 3912, comprese quelle eventuali per pertinenze e figli, **senza arrotondamento**. Si badi che mentre l'Imposta si calcola in proporzione alla quota di titolarità (ma il coniuge assegnatario della casa ex-coniugale paga sempre per intero), le detrazioni vanno calcolate caso per caso, come illustrato sopra²⁷; in ogni caso non possono superare l'Imposta.

LOCAZIONI

Per le abitazioni concesse in locazione molti Comuni deliberano aliquote più favorevoli.

NORME FISCALI

Tutte le norme, tutte le circolari e le risoluzioni e tutta la giurisprudenza fiscale sono liberamente consultabili, senza doversi accreditare, gratuitamente, tutti i giorni 24 hh, a [questo sito](#). Occorre solo avere le idee chiare su cosa si cerca.

PERTINENZE

Nel caso che le detrazioni per l'abitazione principale non trovino capienza nell'imposta dovuta, si può fruirne per le eventuali pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione²⁸ ("graffate"). Nel caso che una cantinola e una soffitta siano graffate all'abitazione, si potrà fruire della detrazione solo per un'ulteriore pertinenza di categoria C/6 o C/7 (cantinole e soffitte sono di solito iscritte nella categoria C/2). In ogni caso non è possibile fruire né dell'aliquota ridotta, né della detrazione per un'eventuale quarta pertinenza, anche se tutte graffate. Se l'importo delle detrazioni supera quello dell'Imposta, non si può fruire di compensazione per altri eventuali immobili.

PRESCRIZIONE

La fonte normativa è il comma 161 dell'art. 1 della legge 296/2006:

"Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.[...]". Ma si veda il §11 dello [Stupidario fiscale](#).

²⁷ Vedi il §6 dello Stupidario Fiscale.

²⁸ Vedi il §7 dello Stupidario Fiscale.

RAVVEDIMENTO

Il ravvedimento è una facoltà per il contribuente di regolarizzare la propria posizione nei confronti di un ente impositore, fruendo di riduzione delle sanzioni previste. Chi non avesse pagato, o avesse pagato in misura inferiore al dovuto, può sanare l'irregolarità pagando:

- entro 14 gg dalla scadenza prescritta: l'imposta non versata, più la sanzione dello 0,2 al giorno calcolata sull'imposta non versata, più gli interessi legali sull'imposta non versata maturati dal giorno scadenza a quello del versamento;²⁹
- entro 30 gg dalla scadenza prescritta: l'imposta non versata, più la sanzione del 3% calcolata sull'imposta non versata, più gli interessi legali sull'imposta non versata maturati dal giorno di scadenza a quello del versamento;³⁰
- oltre 30 gg e fino ad un anno dalla scadenza prescritta: l'imposta non versata, più la sanzione del 3,75% calcolata sull'imposta non versata, più gli interessi legali sull'imposta non versata maturati dal giorno scadenza a quello del versamento.³¹

Trascorso un anno la sanzione passa al 30% (aliquota ordinaria³²). In ogni caso il ravvedimento non si perfeziona se non viene presentata anche la dichiarazione IMU, quando dovuta. Per i dettagli (in particolare per chi avesse ommesso di presentare la dichiarazione IMU) si vedano gli artt. 13 dei DD. LLggss. [471](#) e [472](#) del 1997. In ogni caso non è possibile il ravvedimento se il Comune ha già inviato avvisi, solleciti, richieste di esibizione delle ricevute, purché formalmente notificati.

Per l'anno 2012 il saggio legale dell'interesse è stato fissato al 2,5%.³³

Vediamo un esempio: il 18 giugno pago 57 € anziché 78. Il 16 dicembre verserò:

- € 78 di imposta dovuta
- € (78 – 57) = € 21 di imposta non versata in precedenza
- € 21 x 3,75% = € 0,79 di sanzione
- $Interesse = \frac{21,00 \times 2,5 \times 185}{36.500} = \text{€}0,27$, essendo 185 i giorni intercorrenti tra il 18

giugno e il 16 dicembre.

RENDITA CATASTALE

Il valore RC conviene desumerlo³⁴ gratuitamente sul [sito dell'Agenzia del Territorio](#).

Ciò è possibile in due modi:

- 1) per immobile, conoscendo gli identificativi catastali;
- 2) per codice fiscale, se si dispone del [PIN](#) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

²⁹ Art. 13, comma 1, 2° periodo, D.Lgs. 471/1997.

³⁰ Art. 13, comma 1, lettera a), D. Lgs. 472/1997.

³¹ Art. 13, comma 1, lettera b), D. Lgs. 472/1997.

³² Art. 13, comma 1, 1° periodo, D.Lgs. 471/1997.

³³ D.M. del 12 dicembre 2011 (Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 291 del 15 dicembre).

³⁴ Gli atti notarili, le denunce di successione e simili non di rado sono imprecisi sotto questi aspetti.

SALDO

Il versamento a saldo è l'ultimo (o l'unico) effettuato nell'anno solare d'imposta. Va calcolato conguagliando l'eventuale acconto già versato. Sul [mod. F24](#) va barrata la casella "SALDO". Se si effettua un unico versamento nell'anno, vanno barrate entrambe le caselle "ACCONTO" e "SALDO"³⁵.

SCADENZE

Il saldo va versato entro il 16 dicembre³⁶ di ciascun anno, se si è già versata almeno una rata di acconto; il pagamento in unica soluzione va eseguito entro il 16 giugno, così come la prima (o unica) rata di acconto. Se il termine di pagamento cade in giorno festivo, è prorogato di diritto³⁷ al giorno seguente non festivo. Invece, se il termine cade di sabato, si può applicare anche all'IMU la norma più generale:

*Il pagamento di ritenute alla fonte, di imposte, di tasse e contributi erariali, regionali e locali il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo*³⁸.

Per il 2012 converrà pagare il saldo **dopo** il 10 dicembre: entro tale data, infatti, sulla base del gettito di acconto, potrebbero essere rimodulate, con apposito DPCM, le aliquote "base". In tal caso l'Imposta - per la parte destinata allo Stato - andrà ricalcolata e conguagliata. A differenza dell'ICI non è stabilito un periodo **entro** il quale vanno eseguiti i versamenti, ma sono fissate solo le scadenze.

STUPIDARIO FISCALE

- 1)** L'IMU si calcola in mesi interi. L'IRPEF sugli stessi immobili si calcola in giorni.
- 2)** Ai fini IRPEF la definizione di abitazione principale è sottilmente diversa ([art. 10 T.U.I.R.](#)): *"Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente."*
- 3)** Nel caso in cui il Comune deliberasse un'aliquota inferiore e una detrazione superiore, può accadere che l'acconto già versato ecceda l'Imposta dovuta: in tal caso si dovrà richiedere il rimborso al Comune, che deve provvedervi entro 180 giorni dalla presentazione dell'istanza (art. 1, comma 164, L. 296/2006).
- 4)** Il dettato normativo (art. 13, [comma 10](#), D.L. 201/2011) è piuttosto ambiguo: *"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."* dovrebbe intendersi che la detrazione non è uguale per tutti, ma rapportata alla quota (di che cosa: tempo o proprietà?). La [circolare 3/DF del 18 maggio 2012](#) al par. 6 interpreta così: *"se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a*

³⁵ Come prescritto anche dalle "Avvertenze per la compilazione", sul retro dei modd. F24 cartacei.

³⁶ Vedi il [§8 dello Stupidario Fiscale](#).

³⁷ Art. 2963, comma 3, cod. civ.

³⁸ [Art. 6](#), comma 8, D.L. 31 maggio 1994, n. 330.

ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si verifica". Tale interpretazione è analoga a quella relativa all'ICI. Occorre aggiungere che, se per un comproprietario la detrazione è incapiente, l'altro non può comunque fruirne (per analogia con il punto E della [C.M. n. 151 del 24/5/1995](#)). Far fruire della medesima detrazione comproprietari che pagano in rapporto alla quota di proprietà è strano: il godimento di una casa non è correlato alla quota di proprietà, per cui può essere giusto che i comproprietari risiedenti abbiano le stesse agevolazioni, ma allora dovrebbero avere anche i medesimi obblighi.

5) Se il fabbricato è inagibile, non può produrre reddito, quindi non dovrebbe essere oggetto d'Imposta: forse lo scopo della norma è quello di incentivare le demolizioni e le ristrutturazioni.

6) Ricapitoliamo: per l'abitazione principale

- l'Imposta va calcolata in proporzione alla quota di proprietà, ad eccezione del coniuge assegnatario di casa ex-coniugale, che paga come un proprietario esclusivo, essendo titolare dell'intero diritto di abitazione (salvo che non venga diversamente disposto nel caso in cui la casa ex-coniugale non è di proprietà esclusiva degli ex-coniugi

- la detrazione si divide in parti uguali tra quanti vi abitano con la propria famiglia, per il tempo che vi abitano (in mesi interi), ad eccezione del coniuge assegnatario, cui spetta per intero (ma comunque rapportata ai mesi di godimento del diritto)

- la maggiorazione per ciascun figlio spetta per intero al genitore (o ai genitori in parti uguali) che col figlio risiede, purché tale genitore sia soggetto passivo. Si veda l'[esempio 4](#).

7) Per l'IRPEF dal reddito complessivo "*si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze*³⁹", senza limitazioni né per il loro numero, né per la loro tipologia.

8) L'IMU rende possibile l'assurdo di dover pagare per un immobile non ancora acquistato: supponiamo, infatti, di recarci dal notaio per il rogito il 16 di dicembre; supponiamo di uscire dallo studio notarile verso le 19,30, con l'atto di acquisto: il ns possesso, partendo dal 16, si protrae, fino alla fine del mese, per 16 giorni; pertanto siamo tenuti a pagare l'IMU per un mese intero. Essendo la scadenza fissata proprio al 16, ci si trova a dover pagare quando posta e banche sono chiuse; in altre parole ci si doveva pensare prima. Il venditore si trova nella situazione opposta: se paga e poi vende, paga a vuoto; se non paga, ma poi la vendita va a monte, non ha il tempo per rimediare. La morale è: il 16 dicembre **non** si fanno rogiti (a meno che non si disponga di un servizio bancario *on line*).

9) Esiste una versione cosiddetta "semplificata" del modello F24, riprodotta in appendice. In realtà si tratta di una versione "complicata" dell'F24; infatti:

- 1) non essendo autocopiante, la compilazione dei vari campi va ripetuta, stando attenti a non sbagliare.

- 2) compare un'ulteriore colonna (indicata con "Sezione") da compilare. Le avvertenze generali dicono che bisogna scrivervi "ER", "RG" o "EL" secondo che il pagamento sia destinato, rispettivamente, all'erario alla regione o all'ente locale. Se ci si sofferma a leggere le "Istruzioni particolari per il pagamento dell'IMU", si

³⁹ [Art. 10](#), comma 3-bis, del T.U.I.R.

scopre che bisogna scrivere sempre “EL” anche sulla parte di IMU destinata allo Stato. La “Sezione” è del tutto inutile, se si pensa che il destinatario del pagamento è identificato dal codice del tributo, da indicare obbligatoriamente. Il modello è stato approvato solo per risparmiare sulla carta, non certo per facilitare il contribuente.

10) Stante la lettera della norma, non si ha diritto alla maggiorazione della detrazione per il figlio studente fuori sede, se residente presso la città universitaria. Si tratta di una palese e odiosa iniquità, che si spera sia corretta al più presto.

11) L’art. 3, comma 3, della L. 212/2000 è chiaro: “*I termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati*”. Questa norma è ammirevole, perché incarna la difesa del debole (il contribuente) contro il sopruso del forte (il fisco). Essendo ammirevole, viene spesso derogata proprio da chi l’ha istituita.

Esempio 1): art. 18, comma 4, L. 388/2000: “*In deroga alle disposizioni dell'articolo 3, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, concernente l'efficacia temporale delle norme tributarie, i termini per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, scadenti al 31 dicembre 2000, sono prorogati al 31 dicembre 2001, limitatamente alle annualità d'imposta 1995 e successive. Il termine per l'attività di liquidazione a seguito di attribuzione di rendita da parte degli uffici del territorio competenti di cui all'articolo 11, comma 1, ultimo periodo, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è prorogato al 31 dicembre 2001 per le annualità d'imposta 1994 e successive*”.

Esempio 2): art. 2, comma 33, L. 350/2003: “*In deroga alle disposizioni dell'articolo 3, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, concernente l'efficacia temporale delle norme tributarie, i termini per la liquidazione e l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, che scadono il 31 dicembre 2003, sono prorogati al 31 dicembre 2004, limitatamente alle annualità di imposta 1999 e successive*”.

Esempio 3): art. 1, comma 67, L. 311/2004: “*In deroga alle disposizioni dell'articolo 3, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, concernente l'efficacia temporale delle norme tributarie, i termini per l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili che scadono il 31 dicembre 2004 sono prorogati al 31 dicembre 2005, limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive*”.

In realtà non è possibile, nemmeno con legge, resuscitare un diritto andato in prescrizione o in decadenza. Le tre leggi degli esempi su riportati sono entrate in vigore il 1° gennaio dell’anno successivo alla promulgazione, con la pretesa di resuscitare diritti estintisi il 31 di dicembre. La Commissione Tributaria della provincia di Isernia depositò una [sentenza](#) in accoglimento del ricorso di un contribuente che contestava l’avvenuta prescrizione dei termini per la notifica dell’avviso di accertamento. Dubito che il fatto abbia avuto largo seguito (anche i giudici tributari sono sensibili a certe “indicazioni”), ma confido che questo piccolo esempio serva a dare un’idea dell’incertezza del diritto, del vilipendio alla legge, della pessima fede cui si ispirano le giurisdizioni in Italia. Tutto ciò premesso, non mi meraviglierei più di tanto se anche per l’IMU venissero prorogati i termini: pertanto consiglio di custodire le ricevute per dieci anni e le eventuali dichiarazioni quanto più a lungo (a vita).

12) La scadenza era stata fissata al 30 settembre⁴⁰, ma il Governo stesso non è riuscito a rispettare il termine che si era autoimposto; ovviamente senza che nessuno subisse sanzioni di alcun genere. Infatti le scadenze sono perentorie solo per i cittadini. Nei paesi seri a queste cose, se mai accadono, si rimedia con un provvedimento emanato PRIMA della scadenza. In Italia, invece, si rimedia con un decreto-legge “postumo”, il n. 174 del 10 ottobre, pubblicato in pari data. Il decreto ministeriale di approvazione del modello di dichiarazione è stato emanato in barba all’art. 3, comma 2 della legge 212/2000, il quale sancisce che “*le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data dell’adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti*”: non si dimentichi che i Comuni, dopo l’emanazione del decreto, dovranno mettere a disposizione dei cittadini un “congruo numero di modelli cartacei” e che i CAF dovranno in tutta fretta procurarsi il software di compilazione e stampa e fronteggiare, nei pochi giorni a disposizione, l’impatto di quanti dovranno adempiere tale formalità.

13) Emanare un DPCM a soli sei giorni dalla scadenza è irragionevole, sadico e vessatorio: l’art. 3, comma 2 della legge 212/2000 stabilirebbe che “*le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore*”; è facile prevedere la confusione generata da un’eventuale variazione di aliquota a ridosso della scadenza.

TERRENI AGRICOLI

La base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale RD , risultante in catasto al 1° gennaio dell’anno di imposta, la rivalutazione del 25% ai sensi dell’[art. 3](#), comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, il coefficiente moltiplicativo 135 (110 se trattasi di terreno di coltivatore diretto) e l’aliquota base pari 0,76:

$$IMU = \frac{1,25 \times RD \times t \times q \times A \times K}{120.000}$$

L’aliquota base può essere ridotta dal Comune: in tal caso la parte d’Imposta destinata al Comune andrà ricalcolata. Il comma [8-bis](#) dell’art. 13 del D.L. 201/2011, introdotto dalla legge di conversione, prevede alcune agevolazioni piuttosto articolate, se i terreni sono condotti direttamente dal proprietario; per maggiori informazioni si rimanda al dettato normativo. Anche il reddito dominicale è consultabile sul [sito](#) dell’Agenzia del Territorio, analogamente alle rendite dei fabbricati.

VERSAMENTO MINIMO

I versamenti di importo complessivamente inferiore a 12 euro non vanno effettuati⁴¹. Ne consegue che se l’IMU **complessivamente** dovuta è pari a 20 euro, non si dovrà pagare l’acconto: entro il 16 dicembre si verseranno i 20 euro a saldo.

⁴⁰ Art. 13, comma [12-ter](#), ultimo periodo, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, come convertito dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

⁴¹ [Circolare Min. Economia e Finanze n. 3/DF del 18/5/2012.](#)

ESEMPI

- 1) Calcoliamo l'imposta dovuta per il 2012 relativa all'abitazione sita in Napoli e iscritta in catasto alla posizione seguente:

sez. AVV⁴², foglio 13, particella 35, sub 21

adibita ad abitazione principale per l'intero anno da un solo proprietario senza figli.

La consultazione sul sito dell'Agenzia del Territorio ci restituisce il prospetto seguente:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1000/1000	NAPOLI	AVV/13	35	21	NAPOLI (NA) VIA BRUNO FALCOMATA', 5 Piano 4 int. 21	zona6 cat. A/2	6	5 vani	Euro:800,51 L.1.550.000

Come si vede, la rendita catastale *RC* vale 800,51 euro; il coefficiente *K* vale 160, trattandosi di fabbricato di categoria A/2. Per il 2012 l'aliquota fissata dal Comune a carico delle abitazioni principali è dello 0,5%. Quindi:

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 12 \times 100 \times 0,5 \times 160}{120.000} - 200 = 472,43$$

Avendo versato € 169 in acconto, il saldo ammonta a € (472,43 – 169,00) = € 303,43. Arrotondando, la somma da versare sarà 303,00 euro. Sul mod. F24 la detrazione da indicare è 100,00 euro.

- 2) Calcoliamo l'imposta dovuta per il 2012 relativa all'abitazione sita in Acerra e iscritta in catasto alla posizione seguente:

foglio 49, particella 452, sub 3

adibita ad abitazione principale per l'intero anno da un solo proprietario con 2 figli minori; pertinenza di detta abitazione è il fabbricato al sub 18 (rimessa), nonché quello al sub 12 (sottotetto), come risulta dal prospetto catastale:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	ACERRA	49	452	18	ACERRA (NA) VIA SAN GENNARO, 2 Piano S1	cat. C/6	5	18 mq	Euro:39,04 L.75.600
Proprieta' per 1/1	ACERRA	49	452	3	ACERRA (NA) VIA SAN GENNARO, 2 Piano 1 int. 2	cat. A/2	5	5,5 vani	Euro:397,67 L.770.000
Proprieta' per 1/8	ACERRA	49	452	12	ACERRA (NA) VIA SAN GENNARO, 2 Piano 4	cat. C/2	2	320 mq	Euro:594,96 L.1.152.000

⁴² La "Sezione" è un dato catastale obbligatorio solo per comuni di dimensione immobiliare ragguardevole; tuttavia, in assenza di esso, il servizio di interrogazione dell'Agenzia assiste l'utente, proponendo l'elenco degli immobili rispondenti ai dati parziali forniti, dal quale selezionare quello di specifico interesse.

I fabbricati sono di categoria C/6, A/2 e C/2 (coeff. = 160); la quota di comproprietà dell'ultimo è 1/8, pari al 12,5%. La detrazione sarà $200 + 2 \times 50 = 300$.

$$IMU = \frac{1,05 \times [(397,67 + 39,04) \times 100 + (594,96 \times 12,5)] \times 12 \times 0,4 \times 160}{120.000} - 300 = 43,45$$

Avendo versato € 22 in acconto, il saldo ammonta a € $(43,45 - 22,00) = € 21,45$.

Arrotondando, la somma da versare sarà 21,00 euro. Sul mod. F24 la detrazione da indicare è 150,00 euro.

- 3)** Calcoliamo l'Imposta dovuta per l'abitazione dell'esempio 1) nell'ipotesi che venga locata dal 1° aprile a fine anno e che non sia abitata fino al 31 marzo.

Nell'ipotesi che l'aliquota statale rimanga pari a 0,76%, l'Imposta totale dovuta allo Stato è

$$IMU_s = \frac{1,05 \times 800,51 \times 12 \times 100 \times 0,76 \times 160}{240.000} = 511,05$$

L'aliquota deliberata dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale è quella massima, cioè 1,06%:

$$IMU_c = \frac{1,05 \times 800,51 \times 12 \times 100 \times 1,06 \times 160}{240.000} = 712,77$$

L'acconto va calcolato in base all'aliquota 0,76%; il saldo per differenza.

- 4)** L'abitazione dell'esempio 3) era di proprietà della signora Maria, deceduta il 24 marzo senza lasciare testamento; suoi successori sono il marito Giuseppe, il figlio Grande (che vive da solo); il figlio Medio, che aveva compiuto 26 anni il 14 febbraio e che vive in famiglia; la figlia Piccola, di 23 anni, che pure vive in famiglia e che il 19 agosto dà alla luce Mariella.

Secondo l'art. 581 cod. civ. l'eredità si devolve per 1/3 al vedovo e per il resto ai figli, in parti uguali tra loro (ciascuno 1/3 dei restanti 2/3, cioè 2/9 = 22,2%).

- Per conto della signora Maria gli eredi calcoleranno e verseranno in acconto

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 3 \times 100 \times 0,4 \times 160}{240.000} - \frac{200 \times 3 + 50 \times (1 + 3)}{24} = 33,91, \text{ cioè } 34 \text{ euro (detrazione)}$$

= $(600 + 200) / 24 = 33,33$, mentre a saldo

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 3 \times 100 \times 1,76 \times 160}{120.000} - \frac{200 \times 3 + 50 \times (1 + 3)}{12} = 525,07, \text{ euro, ai quali vanno}$$

sottratti i 34 dell'acconto, per un totale di 491,07, da arrotondare a 491 euro (detrazione = $800 / 12 - 33,33 = 33,34$). Si noti che il diritto alla maggiorazione della detrazione per Medio vale solo per gennaio, non essendo stato di età inferiore a 26 anni per almeno 15 giorni a febbraio.

- All'acconto Grande calcolerà

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 0,76 \times 160}{240.000} = 85,09, \text{ cioè } 43 \text{ euro al Comune e altrettanti allo}$$

$$\text{Stato, mentre a saldo } IMU_s = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 0,76 \times 160}{240.000} = 85,09 - 43 = 42,09, \text{ da}$$

arrotondare a 42 euro. Il saldo in favore del comune sarà

$$IMU_c = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 1,06 \times 160}{240.000} = 118,68 - 42 = 76,68, \text{ da arrotondare a } 77 \text{ euro.}$$

- All'acconto il vedovo Giuseppe calcolerà

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 33,3 \times 0,4 \times 160}{240.000} - \frac{200}{3} \times \frac{9}{24} - 50 \times \frac{9}{24} = 23,42, \text{ che arrotonderà a } 23$$

euro (detrazione = $350/8 = 43,75$). A saldo

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 33,3 \times 0,5 \times 160}{120.000} - \frac{200}{3} \times \frac{9}{12} - 50 \times \frac{9}{12} = 80,44 - 23 = 57,44, \text{ che}$$

arrotonderà a 57 euro (detrazione = $87,50 - 43,75 = 43,75$, maggiorazione spettante solo per Piccola).

$$\text{- L'acconto dovuto da Medio è } IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 0,4 \times 160}{240.000} - \frac{200}{3} \times \frac{9}{24} = 19,78,$$

che arrotonderà a 20 (detrazione = 25). A saldo

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 0,5 \times 160}{120.000} - \frac{200}{3} \times \frac{9}{12} = 62,06, \text{ da cui sottrarrà i } 20 \text{ euro di}$$

acconto: dopo l'arrotondamento si troverà a dover versare 42 euro (detrazione = $50 - 25 = 25$).

- Piccola calcolerà l'acconto come suo fratello Medio. A saldo dovrà tener conto della maggiorazione di 4 mesi per Mariella:

$$IMU = \frac{1,05 \times 800,51 \times 9 \times 22,2 \times 0,5 \times 160}{120.000} - \frac{200}{3} \times \frac{9}{12} - 50 \times \frac{4}{12} = 45,39, \text{ da cui sottrarrà i } 20$$

euro di acconto: pertanto il saldo sarà di $45,39 - 20 = 25,39$, arrotondabile a 25 €.

Si può semplificare moltissimo se Giuseppe, in sede di dichiarazione IMU, si accolla l'intera Imposta quale titolare del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 540 cod. civ.

- 5)** Calcoliamo l'imposta dovuta per il 2012 per i fabbricati siti in Acerra, tenuti a disposizione, desumibili dal seguente prospetto catastale:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 2/9	ACERRA	53	277	4	ACERRA (NA) CORSO VITTORIO EMANUELE II, 45 Piano 2	cat. A/2	3	3 vani	Euro:154,94
Proprieta' per 2/9	ACERRA	53	277	5	ACERRA (NA) CORSO VITTORIO EMANUELE II, 45 Piano 2	cat. A/2	3	2,5 vani	Euro:129,11
Proprieta' per 2/9	ACERRA	53	277	9	ACERRA (NA) CORSO VITTORIO EMANUELE II, 49 Piano T	cat. A/4	1	1,5 vani	Euro:48,03
Proprieta' per 2/9	ACERRA	35	9005	1	ACERRA (NA) CORSO VITTORIO EMANUELE II, 51 Piano T	cat. A/4	1	2 vani	Euro:64,04

Per i fabbricati la quota di possesso è $2/9 = 22,22\%$; la somma delle rendite è pari a $154,94 + 129,11 + 48,03 + 64,04 = 396,12$ euro. Per gli immobili non agevolati il Comune ha deliberato la massima aliquota, cioè $1,06\%$.

L'Imposta totale dovuta allo Stato è (aliquota = $0,76\%$):

$$IMU_s = \frac{1,05 \times 396,12 \times 12 \times 22,22 \times 0,76 \times 160}{240.000} = 56,19$$

L'Imposta totale dovuta al Comune è:

$$IMU_c = \frac{1,05 \times 396,12 \times 12 \times 22,22 \times 1,06 \times 160}{240.000} = 78,37$$

APPENDICE

- D.Lgs. 23/2011 (artt. 7, 8, 9)
- D.L. 201/2011 (art. 13)
- D.L. 16/2012 (art. 4, comma 5)
- Mod. F24
- Mod. F24 semplificato

DECRETO LEGISLATIVO 14 marzo 2011, n. 23

Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (G.U. n. 67 del 23-3-2011)

Art. 7

Federalismo fiscale municipale

1. In attuazione della citata legge n. 42 del 2009, e successive modificazioni, per il finanziamento dei comuni, in sostituzione dei tributi indicati rispettivamente negli articoli 8, comma 1, e 11, comma 1, a decorrere dall'anno 2014 sono introdotte nell'ordinamento fiscale le seguenti due nuove forme di imposizione municipale:

- a) una imposta municipale propria;
- b) una imposta municipale secondaria.

2. A decorrere dall'anno 2014, ai comuni è attribuita una compartecipazione al gettito dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare di cui all'articolo 10, pari al trenta per cento.

3. Resta inoltre assegnato ai comuni il gettito dei tributi devoluto ai sensi dell'articolo 2, tenuto conto di quanto già attribuito ai sensi del comma 2 del presente articolo.

Art. 8

Imposta municipale propria

1. L'imposta municipale propria è istituita, a decorrere dall'anno 2014, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale.

3. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa. Si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. L'esclusione si applica alle pertinenze 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. L'esclusione non si applica alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

4. L'imposta municipale propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'[articolo 5](#) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

5. Nel caso di possesso di immobili non costituenti abitazione principale ai sensi del comma 3, l'imposta è dovuta annualmente in ragione di un'aliquota dello 0,76 per cento. La predetta aliquota può essere modificata con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, tenendo conto delle analisi effettuate dalla Commissione tecnica paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale ovvero, ove istituita, dalla Conferenza permanente per il coordinamento della finanza pubblica. I comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali, l'aliquota fissata dal primo periodo del presente comma, ovvero sino a 0,2 punti percentuali l'aliquota determinata ai sensi del comma 6.

6. Nel caso in cui l'immobile sia locato, l'aliquota di cui al comma 5, primo periodo, è ridotta alla metà.

7. I comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale, adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prevedere che l'aliquota di cui al

comma 5, primo periodo, sia ridotta fino alla metà anche nel caso in cui abbia ad oggetto immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'[articolo 43](#) del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso in cui abbia ad oggetto immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società. Nell'ambito della facoltà prevista dal presente comma, i comuni possono stabilire che l'aliquota ridotta si applichi limitatamente a determinate categorie di immobili.

Art. 9

Applicazione dell'imposta municipale propria

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono 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, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

3. 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 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

4. (Comma abrogato)

5. Con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997, i comuni possono introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, e gli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

6. Con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, sono approvati i modelli della dichiarazione, i modelli per il versamento, nonché di trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, ai comuni e al sistema informativo della fiscalità.

7. Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano gli articoli 10, comma 6, 11, commi 3, 4 e 5, 12, 14 e 15 del citato decreto legislativo n. 504 del 1992 e l'articolo 1, commi da 161 a 170, della citata legge n. 296 del 2006.

8. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. Sono altresì esenti 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, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del

testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni.

9. Il reddito agrario di cui all'[articolo 32](#) del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca di cui all'articolo 3, i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'[articolo 43](#) del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, e dagli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, continuano ad essere assoggettati alle ordinarie imposte erariali sui redditi. Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria.

DECRETO-LEGGE 6 dicembre 2011, n. 201

Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici
(G.U. n. 284 del 6-12-2011)

convertito con modificazioni in

LEGGE 22 dicembre 2011, n. 214 (in S.O. n. 276, relativo alla G.U. 27/12/2011, n. 300)

Art. 13

Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all'[articolo 2](#) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'[articolo 1](#) del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola. 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/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.

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'[articolo 5](#), commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) 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;
- b) 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

4. Per 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 ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- b-bis. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d. 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- e. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

5. 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 ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110.

6. L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. I comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

7. L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

8. L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento 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. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento. Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta di cui al presente comma, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente per i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni.

8-bis. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

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

e fino a euro 32.000.

9. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero nel caso di immobili locati.

9-bis. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

10. 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, euro 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. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione prevista dal primo periodo 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. I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. 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. La suddetta detrazione si applica alle unità immobiliari di cui all'[articolo 8](#), comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504; per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato e il comma 17. I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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 non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche alle fattispecie di cui all'[articolo 6](#), comma 3-bis, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e i comuni possono prevedere che queste si applichino anche ai soggetti di cui all'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

11. È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo. Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni nel loro territorio e non si applica il comma 17. La quota di imposta risultante è 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. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. 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.

12. Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate nonché, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

12-bis. Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presen-

te articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata 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 dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 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 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per il medesimo anno, i comuni iscrivono nel bilancio di previsione l'entrata da imposta municipale propria in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze per ciascun comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet www.finanze.gov.it. L'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed è rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al fondo sperimentale di riequilibrio e ai trasferimenti erariali, in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo sancito dalla Conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012. Con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 31 ottobre 2012¹, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

12-ter. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta 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 approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'[articolo 37](#), comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'[articolo 1](#), comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 novembre 2012².

12-quater. Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione.

12-quinquies. 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 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.

13. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 e dell'articolo 14, commi 1 e 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. [omissis] Ai fini del quarto comma dell'articolo 2752 del codice civile il riferimento alla "legge per la finanza locale" si intende effettuato a tutte le disposizioni che disciplinano i singoli tributi comunali e provincia-

¹ Così modificato dall'art. 9, comma 3, sub a), del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174 (G.U. n. 237 del 10 ottobre 2012).

² Così modificato dall'art. 9, comma 3, sub b), del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174 (G.U. n. 237 del 10 ottobre 2012).

li. La riduzione dei trasferimenti erariali di cui ai commi 39 e 46 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, è consolidata, a decorrere dall'anno 2011, all'importo risultante dalle certificazioni di cui al decreto 7 aprile 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze emanato, di concerto con il Ministero dell'interno, in attuazione dell'articolo 2, comma 24, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.

(omissis)

DECRETO-LEGGE 2 marzo 2012, n. 16

Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento
(G.U. n. 52 del 2-3-2012)

convertito con modificazioni in

LEGGE 26 aprile 2012, n. 44
(in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 28/04/2012, n. 99)

Art. 4
Fiscalità locale

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]

5. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:
(omissis)

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A: _____

AGENZIA _____

PROV. _____

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione sociale _____ nome _____
 data di nascita _____ sesso (M o F) _____ comune (o Stato estero) di nascita _____ prov. _____
 giorno mese anno _____
 comune _____ prov. _____ via e numero civico _____

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo _____

SEZIONE ERARIO

IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

		codice tributo	rateazione/regione/prov./ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
					,	,	
					,	,	
					,	,	
					,	,	
					,	,	
					,	,	
codice ufficio _____	codice atto _____				,	,	+/- SALDO (A-B)
TOTALE A					B		

SEZIONE INPS

codice sede	causale contributo	matricola INPS/codice INPS/filiale azienda	da	periodo di riferimento:	importi a debito versati	importi a credito compensati	
			mm/aaaa	a mm/aaaa	,	,	
					,	,	
					,	,	
					,	,	
					,	,	+/- SALDO (C-D)
TOTALE C					D		

SEZIONE REGIONI

codice regione	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
				,	,	
				,	,	
				,	,	
				,	,	
				,	,	+/- SALDO (E-F)
TOTALE E					F	

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/codice comune	Raw.	Immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
									,	,	
									,	,	
									,	,	
									,	,	
									,	,	+/- SALDO (G-H)
detrazione _____						TOTALE G					H

SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI

	codice sede	codice ditta	c.c.	numero di riferimento	causale	importi a debito versati	importi a credito compensati	
						,	,	
						,	,	
						,	,	
INAIL						,	,	+/- SALDO (I-L)
TOTALE I						L		

	codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	da	periodo di riferimento:	importi a debito versati	importi a credito compensati	
					mm/aaaa	a mm/aaaa	,	,	
							,	,	
							,	,	
							,	,	+/- SALDO (M-N)
TOTALE M							N		

FIRMA

SALDO FINALE

EURO + _____

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

DATA	CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE	Pagamento effettuato con assegno <input type="checkbox"/> bancario/postale	
giorno mese anno	AZIENDA CAB/SPORTELLO	<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale	
		n.ro _____	
		tratto / emesso su _____	
		cod. ABI	CAB

Autorizzo addebito su conto corrente codice IBAN

IT _____

firma _____

DELEGA IRREVOCABILE A:

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

Grid for tax code and office codes

DATI ANAGRAFICI

Fields for name, date of birth, sex, and municipality

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

Fields for co-obligated person's tax code and ID code

MOTIVO DEL PAGAMENTO

Table with columns for tax section, code, type, amount, and final balance (EURO)

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

Form for payment details including bank/post office code and payment method

COPIA PER IL SOGGETTO CHE EFFETTUA IL VERSAMENTO

DELEGA IRREVOCABILE A:

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

Grid for tax code and office codes

DATI ANAGRAFICI

Fields for name, date of birth, sex, and municipality

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

Fields for co-obligated person's tax code and ID code

MOTIVO DEL PAGAMENTO

Table with columns for tax section, code, type, amount, and final balance (EURO)

ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)

Form for payment details including bank/post office code and payment method

COPIA PER LA BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE