

Dichiarazione e versamenti

I soggetti passivi devono presentare, per ciascun periodo di imposta, la dichiarazione dei componenti positivi e negativi del valore netto della produzione e liquidare la relativa imposta. Tale dichiarazione deve essere presentata per via telematica usando l'apposito modello (non è più possibile inserire la dichiarazione nel modello Unico) entro il 31 luglio dell'anno successivo. I versamenti dell'imposta, acconti e saldo, sono effettuati con modalità e tempi simili a quelle delle imposte sui redditi.

APPROFONDIMENTI	I CODICI IRAP DELLE REGIONI ITALIANE			
	Nei versamenti IRAP deve essere indicato il codice della Regione o della Provincia autonoma soggetto attivo dell'imposta.			
	Codice	Descrizione	Codice	Descrizione
	01	Abruzzo	12	Molise
	02	Basilicata	13	Piemonte
	03	Bolzano	14	Puglia
	04	Calabria	15	Sardegna
	05	Campania	16	Sicilia
	06	Emilia Romagna	17	Toscana
	07	Friuli Venezia Giulia	18	Trento
	08	Lazio	19	Umbria
	09	Liguria	20	Valle d'Aosta
	10	Lombardia	21	Veneto
	11	Marche		

6.6 Imposta municipale propria (IMU)

Con il decreto "salva Italia" del governo Monti (DL n. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011) è stata istituita l'"imposta municipale propria" (IMU), che è di fatto una rimodulazione della preesistente imposta comunale sugli immobili (ICI), a sua volta introdotta con il Dlgs n. 504/1992. L'IMU è in vigore per tutti i Comuni italiani in via sperimentale per il periodo 2012-14 e sarà a regime dal 2015.

Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli (come era previsto per l'ICI), ma viene estesa anche all'abitazione principale e alle sue pertinenze.

L'IMU è assimilata alle imposte dirette, pur avendo natura patrimoniale.

6.6.1 Generalità

Applicazione dell'imposta

I **soggetti passivi** sono i *proprietari* o i *titolari del diritto reale di godimento* (usufrutto, uso, abitazione, superficie).

I **soggetti attivi** dell'IMU sono lo Stato e i Comuni. Allo Stato è riservato il gettito derivante dalla metà di tutti gli immobili (senza considerare le eventuali riduzioni di aliquota o le esenzioni deliberate dai Comuni), tranne il ricavo derivante dall'imposizione sulla prima abitazione e sui fabbricati agricoli strumentali (stalle, magazzini ecc.).

Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dai Comuni. L'individuazione dei soggetti passivi e degli immobili è basata sul database catastale e sull'attività diretta dei Comuni, ai quali spetta, a titolo esclusivo,

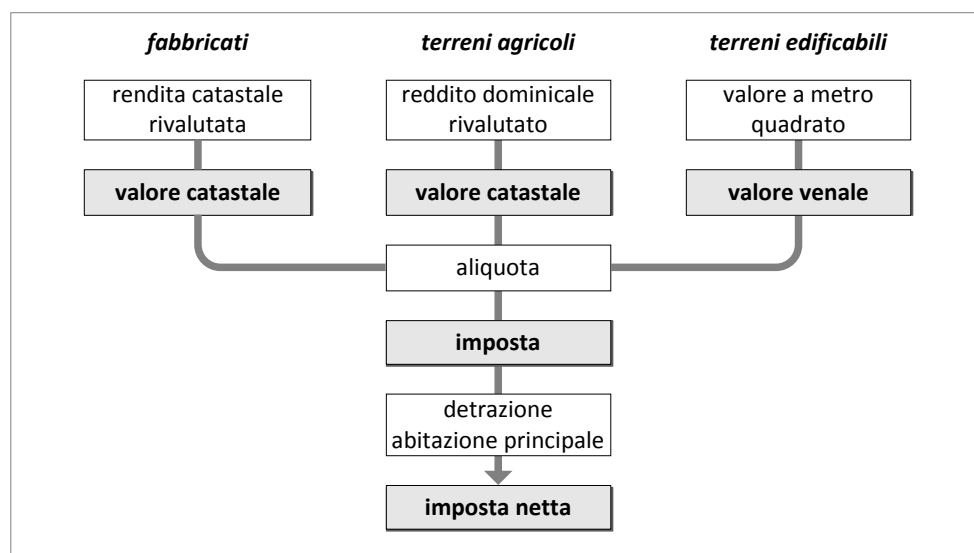
l'eventuale ulteriore incasso derivante dall'azione di accertamento (imposta, sanzioni, interessi).

Schema dell'imposta

La base imponibile dell'IMU è il **valore dell'immobile** (fabbricato o terreno). L'imposta si ottiene moltiplicando il valore imponibile per l'aliquota fissata (v. figura 6.4):

$$\text{imposta} = \text{valore catastale} \times \text{aliquota}$$

Figura 6.4
Schema dell'IMU.



6.6.2

Imponibile

Fabbricati

La base imponibile è il **valore dell'immobile**. Per i *fabbricati iscritti in catasto* tale valore è ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per coefficienti moltiplicativi (*valore catastale* o *valore fiscale*) (v. tabella 6.3).

6.3 Coefficienti per calcolare il valore catastale		
Tipo di immobile	Categoria catastale	Coefficiente
Abitazioni	A (tranne A10)	160
Uffici	A10	80
Alloggi collettivi	B	140
Negozi	C1	55
Magazzini, autorimesse, tettoie	C2, C6, C7	160
Laboratori, fabbricati per lo sport, stabilimenti balneari	C3, C4, C5	140
Immobili a destinazione speciale (opifici, alberghi ecc.)	D (tranne D5)	60
Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D5	80

Per i *fabbricati non iscritti in catasto* si dovrà fare riferimento alla categoria e alla rendita attribuita a fabbricati simili. Per i fabbricati del gruppo catastale D non iscritti in catasto e posseduti interamente da imprese, il valore è calcolato in base al costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti.

Fabbricati rurali sono classificati nella categoria A6 (abitazioni) e D10 (fabbricati strumentali). Quelli iscritti nel catasto terreni devono essere dichiarati nel catasto urbano entro il 30.11.2012.

Sono *esenti* dall'IMU le seguenti unità immobiliari:

- gli immobili dello Stato e degli altri enti pubblici (comunità montane, ASL ecc.);
- i fabbricati di cui alla categoria catastale E (a destinazione particolare);
- i fabbricati destinati all'esercizio del culto.

Terreni agricoli

Il valore dei terreni si ottiene moltiplicando il *reddito dominicale*, come risulta in catasto, rivalutato del 25% e moltiplicato per **130**. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a **110**.

Aree edificabili

La base imponibile è il **valore venale** corrente al 1° gennaio dell'anno di imposta, determinato con riferimento alle quotazioni di aree simili e tenendo conto di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso (residenziale, industriale ecc.), incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Le aree edificabili su cui è *iniziata la costruzione* di un fabbricato si considerano come aree fino all'ultimazione dei lavori, senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera.

6.6.3 Imposta

Aliquote

Le aliquote IMU fissate dal DL n. 201/2011 sono le seguenti.

Aliquota di base: 0,76%, che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%; l'aliquota minima è quindi 0,46% e quella massima 0,96%.

La riduzione potrà essere disposta fino allo 0,4% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario (immobili relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni), posseduti da soggetti passivi dell'IRES e locati.

Aliquota ridotta:

- nella misura dello **0,4%** per l'*abitazione principale* e le *relative pertinenze*, che i Comuni possono aumentare o diminuire dello 0,2% (aliquota minima 0,2%, massima 0,6%);
- nella misura dello **0,2%** per *fabbricati rurali a uso strumentale*, che i Comuni possono diminuire fino allo 0,1%.

Detrazioni d'imposta

(*) Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di 50 € per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Abitazione principale

È prevista una specifica detrazione per l'IMU riferita all'abitazione principale e le sue pertinenze di ammontare pari a 200 € rapportata "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione" (*). I Comuni possono stabilire che l'importo di 200 € può essere elevato, 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 per le unità immobiliari tenute a disposizione un'aliquota superiore a quella di base (0,76%).

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. 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.

La detrazione di 200 € si applica anche al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale in proporzione alla quota posseduta, a condizione che 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.

I Comuni possono considerare 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.

ESEMPIO 6.6**CALCOLO DELL'IMU PER UN'AZIENDA AGRARIA DI CIRCA 10 HA**

Rendita catastale dei fabbricati a uso abitazione (A6):	480,24 €
Rendita catastale dei fabbricati strumentali (D10):	811,10 €
Reddito dominicale dei terreni:	1.256,81 €
IMU sull'abitazione principale:	
$480,24 \times 1,05 \times 160 \times 0,4\% - 200 = 123 \text{ €}$	
IMU sui fabbricati strumentali:	
$811,10 \times 1,05 \times 60 \times 0,2\% = 102 \text{ €}$	
IMU sui terreni (coltivatore diretto):	
$1.256,81 \times 1,25 \times 110 \times 0,76\% = 1.313 \text{ €}$	
Imposta totale:	
$123 + 102 + 1.313 = 1.538 \text{ €}$	

6.6.4 Versamenti

I versamenti devono essere effettuati nel corso di ogni anno in due rate di pari importo (50%):

- la prima rata d'**acconto**, entro il 16 giugno;
- la seconda rata a **saldo**, entro il 16 dicembre.

Il versamento può essere effettuato utilizzando il modello F24, mediante versamento sul conto corrente postale indicato dal Comune o direttamente presso le esattorie comunali. Chi possiede più immobili in diversi Comuni deve effettuare distinti versamenti ai singoli Comuni interessati.

6.7 Imposta di registro**6.7.1 Generalità**

L'imposta di registro, regolata dal DPR n. 131/1986, deve essere pagata per gli atti soggetti *obbligatoriamente o volontariamente* alla registrazione. Si tratta in genere di:

- atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili (atti di compravendita);
- atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento (per esempio la costituzione dell'usufrutto);
- provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità;