

COMUNE DI BARBIANELLO
Provincia di Pv

C.A.P. 27041 - CODICE FISCALE 84000410187 - TEL. 0385/57510 - FAX 0385/57114

INFORMATIVA

I.M.U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2012

Gentile Contribuente,

a partire da quest'anno sia il Comune che i cittadini devono confrontarsi con un nuovo tributo, l'IMU, sostitutivo dell'ICI. Nonostante alla data odierna il quadro normativo sia ancora tutt'altro che definito, l'approssimarsi della scadenza costringe il Comune a fornire quelle che devono essere viste necessariamente solo come prime indicazioni, certamente suscettibili di approfondimenti futuri.

Tutti gli aggiornamenti che si renderanno necessari, o comunque utili, saranno tempestivamente pubblicati sul sito comunale, che li riporterà con la necessaria evidenza.

Si trasmettono quindi di seguito alcune indicazioni, con particolare riferimento al primo versamento in acconto, in scadenza entro il 18 giugno 2012.

Barbianello, 22/05/2012

IL SINDACO
GIORGIO FALBO

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
PAOLA BOSCHINI

Di cosa si tratta	L'Imposta Municipale Propria (cosiddetta "I.M.U.") è stata istituita con l'art. 13 del Decreto Legge 201/2011 "Salva Italia" o "Manovra Monti", convertito in legge n. 214 del 22 Dicembre 2011 (e successive modifiche) ed ha sostituito, a partire dal 1° Gennaio 2012, l'ICI. Le principali novità dell'IMU riguardano: • la reintroduzione dell'imposta sulle abitazioni principali e sulle pertinenze; • la modifica dei moltiplicatori di aggiornamento delle rendite catastali (vedi nel seguito); • il pagamento dell'imposta anche sui fabbricati rurali, sulla base di condizioni diverse a seconda che si tratti di fabbricati abitativi o strumentali, entrambi precedentemente esenti dall'ICI; • la cancellazione di parte delle agevolazioni vigenti in materia di ICI, con l'ulteriore limitazione del potere regolamentare dei comuni; • la riserva allo Stato della metà del gettito a disciplina di base, escludendo da tale compartecipazione il gettito derivante dalle abitazioni principali e dai fabbricati rurali strumentali.
Chi deve pagare	I soggetti passivi dell'IMU (cioè le persone fisiche o giuridiche obbligate al pagamento) sono: • i proprietari di immobili, incluse le abitazioni principali, 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; • i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione (compresi i coniugi assegnatari dell'abitazione coniugale, in caso di separazione legale), enfiteusi, superficie sugli stessi; • i concessionari di aree demaniali; • i locatari di immobili concessi in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione), a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Quando pagare	Lo Stato ha fissato al 4,0 % e 7,6 % le aliquote di base per il pagamento dell'ACCONTO IMU (vedi dettagli ai punti successivi). <u>Il contribuente può scegliere di pagare l' IMU sulla prima casa e le sue pertinenze in DUE rate...</u> • ACCONTO: L'importo deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta per il 2012, calcolata sull'aliquota base del 4,0 %, e versato entro il 18 giugno 2012; • SALDO: L'importo deve essere pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sull'aliquota definitiva, e comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Tale importo deve essere versato entro il 17 dicembre 2012. <u>...oppure, sempre sulla prima casa e pertinenze, può scegliere di pagare l' IMU in TRE rate:</u> • 1° ACCONTO: L'importo deve essere pari al 33% dell'imposta dovuta per il 2012, calcolata sull'aliquota base del 4,0 %, e versato entro il 18 giugno 2012; • 2° ACCONTO: L'importo deve essere pari al 33% dell'imposta dovuta per il 2012, calcolata sull'aliquota base del 4,0 %, e versato entro il 17 settembre 2012; • SALDO: L'importo deve essere pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sull'aliquota definitiva, e comprensivo dell'eventuale conguaglio sulle prime due rate. Tale importo deve essere versato entro il 17 dicembre 2012. <u>Invece l'IMU sulle seconde case o su tutti gli altri immobili deve essere pagata dal contribuente in DUE rate:</u> • ACCONTO: L'importo deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta per il 2012, calcolata sull'aliquota base del 7,6 % (2% per i fabbricati rurali strumentali), e versato entro il 18 giugno 2012; • SALDO: L'importo deve essere pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sull'aliquota definitiva, e comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Tale importo deve essere versato entro il 17 dicembre 2012.
Come pagare	Il versamento deve essere effettuato tramite Modello F24, anche in modo telematico, la cui compilazione deve essere fatta utilizzando i seguenti codici: 3912 – ABITAZIONE PRINCIPALE e relative PERTINENZE; 3913 – FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE; 3914 – TERRENI (quota riservata al Comune); 3915 – TERRENI (quota riservata allo Stato); 3916 – AREE FABBRICABILI (quota riservata al Comune); 3917 – AREE FABBRICABILI (quota riservata allo Stato); 3918 – ALTRI FABBRICATI (quota riservata al Comune); 3919 – ALTRI FABBRICATI (quota riservata allo Stato). Non si fa luogo al versamento se l'imposta annuale da corrispondere non supera € 2.07.
Su quale base imponibile si calcola l'imposta	La BASE IMPONIBILE è così costituita: 1) per i fabbricati iscritti in catasto il valore imponibile si ottiene moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%: - x 160 per i fabbricati delle categorie catastali del gruppo A (esclusa la cat. A/10), C/2, C/6 e C/7; - x 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e per le cat. C/3, C/4 e C/5; - x 80 per i fabbricati della cat. A/10 e D/5; - x 60 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusa la cat. D/5); - x 55 per i fabbricati della cat. C/1. (esempio per abitazione con rendita catastale pari a 500 €: valore imponibile = 500 € x 1,05 x 160 = 84.000 €) 2) per i fabbricati non iscritti in catasto, si invita il contribuente a provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine di non incorrere nelle sanzioni previste dalla Legge. 3) per i terreni agricoli (cioè i terreni adibiti all'esercizio delle attività agricole e connesse), il valore è ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135 (110 per i coltivatori diretti e gli IAP iscritti alla previdenza agricola, con ulteriori agevolazioni legate al valore dei terreni in caso di conduzione diretta). 4) per le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio con riferimento alle caratteristiche dell'area, ubicazione, indici di edificabilità, destinazione d'uso, ecc ... moltiplicato per i metri quadrati. L'imposta deve essere calcolata sulla base dei mesi di possesso durante l'anno; il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è considerato per intero.

Agevolazioni per l'abitazione principale e le sue pertinenze	La disciplina dell'IMU introduce una nuova definizione di "abitazione principale", qui riportata: "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." La detrazione per l'abitazione principale e le sue pertinenze, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta, è fissata per legge in € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione. Viene stabilita un'ulteriore detrazione pari a € 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni compiuti, purché dimorante abitualmente e anagraficamente residente nell'abitazione principale. L'ulteriore detrazione non può superare l'importo complessivo di € 400,00. ATTENZIONE: Le abitazioni concesse in uso gratuito a familiari non sono più considerate assimilabili alle abitazioni principali, pertanto non godono dell'aliquota agevolata e delle relative detrazioni che venivano applicate negli anni precedenti con l'I.C.I. Anche le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, non sono più equiparati alle abitazioni principali per quanto riguarda l'aliquota (che resta quella prevista per tutti gli altri immobili), mentre possono continuare ad usufruire della detrazione. Quindi, riassumendo: • Abitazioni concesse in uso gratuito a familiari: aliquota prevista per "altri immobili" – nessuna detrazione; • Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione dei soci assegnatari: aliquota prevista per "altri immobili" – detrazione applicabile; • Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari: aliquota prevista per "altri immobili" – detrazione applicabile.
Agevolazioni concesse dal Comune nel quadro della propria autonomia regolamentare	Come anticipato, la disciplina dell'IMU elimina molte delle agevolazioni che i comuni potevano concedere nel quadro della propria autonomia regolamentare. La norma lascia tuttavia la facoltà di considerare "abitazione principale" l'unità immobiliare posseduta 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. Il Comune ha intenzione di esercitare tale opzione, pertanto dopo la delibera di approvazione di Consiglio Comunale, tali abitazioni potranno essere considerate a tutti gli effetti abitazioni principali, con applicazione sia dell'aliquota ridotta che della detrazione.
Altre riduzioni ed esenzioni stabilite dalla Legge	Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (e di fatto non utilizzati) la base imponibile viene ridotta del 50%. Per ottenere tale riduzione è necessaria una dichiarazione di inagibilità/inabilità da presentare all'Ufficio Tributi del Comune e la conseguente non utilizzabilità di fatto dell'unità immobiliare. La stessa riduzione viene applicata anche ai fabbricati di interesse storico o artistico del Codice di cui al d.lgs. n. 42/2004. I fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT sono esenti.
Come calcolare l'imposta in acconto	Sia per l'acconto in scadenza entro il 18 giugno che per quello – eventuale, sulla base delle scelte operate dal contribuente – in scadenza entro il 17 settembre, l'imposta si determina applicando alla base imponibile così calcolata le <u>seguenti aliquote di base stabilite dallo Stato</u> (per l'anno 2012 di fatto la normativa non consente di effettuare versamenti in soluzione unica). 4,0 %. ☒ <u>ABITAZIONE PRINCIPALE:</u> 4,0 %. ☒ <u>PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE:</u> 2,0 %. ☒ <u>FABBRICATI RURALI STRUMENTALI:</u> 7,6 %. ☒ <u>TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI</u> non indicati nelle precedenti ipotesi, compresi terreni ed aree fabbricabili. Ovvero aliquota che si applica a tutto ciò che non rientra nelle prime tre casistiche qui descritte, quali, ad esempio, gli immobili tenuti a disposizione, gli immobili locati, gli immobili dati in uso gratuito ai propri familiari, i negozi, gli uffici, le aree edificabili, ecc.).

Come calcolare l'imposta a saldo	Per il versamento a saldo, in scadenza entro il 17 dicembre, l'imposta si determina applicando alla base imponibile le seguenti aliquote che verranno deliberate dal Comune, effettuando il calcolo per l'intero anno e detraendo l'imposto già versato a titolo di acconti. <u>TALI ALIQUOTE SARANNO PUBBLICATE APPENA APPROVATE DAL CONSIGLIO COMUNALE.</u>
Abolizione delle agevolazioni stabilite in precedenza per l'ICI	A seguito dell'entrata in vigore dell'IMU sono state abolite le seguenti precedenti agevolazioni: • L'agevolazione per tutte le pertinenze utilizzate indipendentemente dal loro numero per categoria catastale (ora si può considerare solo una pertinenza per ciascuna delle cat. C/2, C/6 e C/7); • L'equiparazione all'abitazione principale delle abitazioni date in uso gratuito ai parenti (che quindi ritornano ad essere delle abitazioni non assimilate alle principali, tassabili con l'aliquota del 7,6 % e senza applicazione della detrazione); • La possibilità di applicare l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale alle abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e agli Istituti autonomi per le case popolari, mentre resta applicabile la relativa detrazione; • Infine, la normativa non prevede direttamente alcuna agevolazione per i fabbricati non locati dei cittadini italiani residenti all'estero.
Eventuali obblighi dichiarativi	• Resta valida la situazione degli immobili posseduti ai fini ICI al 31.12.2010, che non devono formare oggetto di alcuna dichiarazione in quanto le variazioni intervenute fino a tale data avrebbero dovuto essere già state comunicate nel corso del 2011; • Per gli immobili oggetto di variazioni intervenute nel corso del 2011 restano validi gli obblighi dichiarativi vigenti in materia di ICI, laddove previsti; • Per gli immobili oggetto di variazioni intervenute nel corso del 2012 i soggetti passivi interessati devono presentare la dichiarazione entro il 30 settembre 2012. Per gli anni successivi la dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.
	<i>Sul sito del comune (www.comune.barbianello.pv.it) cliccando sull'icona IMUcom, è possibile calcolare direttamente l'imposta dovuta.</i>
Considerazioni conclusive: Le decisioni comunali in tema di IMU saranno fortemente condizionate dalla circostanza che il 50% del gettito relativo agli immobili diversi dalle abitazioni principali e dai fabbricati rurali strumentali, calcolato ad aliquote base (quelle stabilite dal Legislatore), spetti allo Stato. Occorre inoltre considerare che la stessa "Manovra Monti" prevede, in aggiunta ai tagli già previsti dalle precedenti manovre economiche approvate nel 2011, forti riduzioni, a decorrere dall'anno 2012, del Fondo Sperimentale di Riequilibrio. In aggiunta a tali riduzioni, la norma prevede una variazione dello stesso Fondo in ragione delle differenze di gettito "stimato" ad aliquota di base dell'IMU, con conseguente ulteriore riduzione laddove gli importi stimati conducano ad un gettito IMU spettante al Comune maggiore del precedente gettito ICI. Allo stato attuale, stante l'obiettivo incertezza della manovra di compensazione e/o riduzione dei trasferimenti che sarà attuata a livello statale, il residuo margine di autonomia concesso al Comune, se gestito in modo inappropriato, potrebbe arrecare pregiudizio ai cittadini in termini di servizi, in quanto – tra le poche certezze – è indubbio che l'esercizio di tale autonomia non si ripercuote sulle quote di competenza statale, ma resta circoscritto al bilancio comunale. Per tali motivi l'Amministrazione comunale perseguirà ogni sforzo per ottimizzare, da una parte, le ineludibili esigenze di bilancio, evitando il più possibile, dall'altra, di gravare - oltre il necessario - sulle spalle dei cittadini e delle imprese.	