

I.M.U. - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA 2013

Modalità per il calcolo dell'imposta, come e quando si paga

NOVITA':

Con decreto legge del 21 maggio 2013, n. 54, il versamento della prima rata dell'Imu 2013 è stato sospeso fino al 16 settembre per:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici), comprese le abitazioni assimilate all'abitazione principale ai sensi dell'art. 2 del Regolamento comunale Imu (unità immobiliari e relative pertinenze possedute 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 l'abitazione non risulti locata)
- unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dall'ATER
- terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Nel caso in cui entro il 31 agosto 2013 non venga attuata la riforma dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, il termine di versamento della prima rata è fissato al 16 settembre 2013.

Cos'è l'IMU

L'IMU è l'Imposta municipale propria che, dall'1 gennaio 2012, ha sostituito, per la componente immobiliare:

- l'Ici – Imposta Comunale sugli Immobili;
- l'Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) e le addizionali regionali e comunali dovute sui redditi fondiari relativi a immobili non locati.

Chi paga

Sono soggetti passivi dell'IMU:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

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.

Quando si paga

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, in due rate:

- **prima rata entro il 17 giugno 2013** (la data indicata dalla normativa è il 16 giugno che però è una domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo);
- **seconda rata entro il 16 dicembre 2013**

Attenzione:

Per:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- unità immobiliari e relative pertinenze possedute 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 l'abitazione non risulti locata;
- unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni;

il versamento della prima rata dell'Imu 2013 è stato sospeso fino al 16 settembre.

Dove e come si paga

Il versamento si effettua mediante **mod. F24 (in posta, banca o per via telematica)** o **bollettino postale**.

I codici da utilizzare per il pagamento con mod.. F24 sono i seguenti codici:

3912 Abitazione principale e relative pertinenze

3913 Fabbricati rurali ad uso strumentale non di categoria D

- 3914 Terreni
- 3916 Aree fabbricabili
- 3918 Altri fabbricati diversi dalla categoria D
- 3923 Interessi (a seguito di accertamento)
- 3924 Sanzioni (a seguito di accertamento)

3925 Immobili di categoria D (quota Stato)

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere riportato sul mod. F24 il **codice identificativo del Comune di Malcesine: E848**.

L'IMU va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore (esempio: 72,49 euro si arrotondano a 72 euro; 72,50 si arrotondano a 73 euro). L'arrotondamento va effettuato per ogni rigo del mod. F24 (es. euro 163,80 per altri fabbricati - quota Comune, ed euro 478,80 per altri fabbricati - quota Stato, si arrotondano rispettivamente a 164 e 479 euro).

Per il versamento mediante bollettino postale si rinvia alle istruzioni contenute nell'apposita pagina del sito web di Poste italiane.

NOVITA'

L'imposta è di competenza comunale. Tuttavia, è riservato allo Stato il gettito dell'imposta sugli immobili classificati nella categoria catastale D, calcolato applicando l'aliquota dello 0,76%.

Occorre quindi indicare distintamente, sul mod. F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi per codici come negli esempi riportati più avanti (voce Esempi di calcolo).

L'importo minimo per soggetto passivo è 12 euro annui.

Base imponibile

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.

- **FABBRICATI**: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati. Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000, il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 (1.000 x 1,05 x 160 = 168.000). I moltiplicatori da applicare sono:

Categoria dell'immobile	catastale	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)		abitazioni	160
A/10		uffici e studi privati	80
B		collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1		negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7		magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5		laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)		alberghi, teatri, etc.	65 (N.B. nel 2012 era 60)
D/5		banche e assicurazioni	80

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata al Catasto (presso l'Agenzia delle Entrate) o presso il comune fax 045/6589912).

Si può conoscere la rendita anche via Internet collegandosi al sito www.agenziaentrate.gov. Si ricorda che, se non sono stati effettuati interventi edilizi all'immobile, la rendita catastale è rimasta invariata.

- **TERRENI AGRICOLI**: esenti IMU

- **AREE FABBRICABILI**: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2013. Il Comune di Padova non ha deliberato tabelle di riferimento dei valori venali delle aree.

Aliquote per il versamento in acconto

Il Comune di Malcesine ha già deliberato le aliquote per il 2013, confermando le stesse in vigore nell'anno 2012; con l'acconto di giugno (salvo quanto specificato alla voce "Quando si paga"), si deve versare il 50% dell'imposta dovuta applicando le stesse aliquote e detrazioni in vigore nel 2012:

- abitazione principale e relative pertinenze - **acconto 17 giugno 2013 non si versa**
- fabbricati di categoria catastale D – 0,76 (**allo stato**)
- tutti gli altri fabbricati, aree fabbricabili - aliquota del 0,76 %

Abitazione principale e detrazioni

Abitazione principale

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. Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

Pertinenze

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. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedono due unità di categoria C/6 si applicherà, ad una, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

Detrazione

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 in uguale misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione medesima si verifica (esempio: 2 coniugi comproprietari residenti, uno al 60% e uno al 40%, avranno diritto, su base annua, a 100 euro di detrazione a testa, quindi 50 euro per l'acconto).

La detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede 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 (esempio: 2 coniugi comproprietari entrambi residenti, con due figli, avranno diritto su base annua a 150 euro di detrazione a testa, quindi 75 euro per l'acconto).

La detrazione di 200 euro, esclusa la maggiorazione per i figli, si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

Casi particolari

Anziani o disabili in ricovero permanente

All'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, purché non locata, è applicata, come previsto dall'articolo 10, comma 7 del regolamento IMU, l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale.

Coniugi separati/divorziati

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.

Successioni

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, se di proprietà del coniuge defunto o comune, comprese le pertinenze: tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi. Il soggetto passivo dell'imposta è quindi il coniuge superstite, sul 100% dell'immobile e delle pertinenze. Gli eredi non sono soggetti all'imposta. Per casi particolari, rivolgersi all'ufficio.

Immobili rurali

Sono esenti dall'imposta.

Immobili di interesse storico-artistico

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. a) del D. L. 201/11, per gli immobili dichiarati di interesse storico e artistico, soggetti a vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, la base imponibile è ridotta del 50%.

N.B. i fabbricati con vincolo indiretto (previsto dall'art. 45 del D. Lgs. n. 42/2004, già art. 21 L. 1089/1939) sono esclusi dall'agevolazione.

Immobili inagibili Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. b) del D.L. 201/11, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

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, con allegata possibilmente una perizia redatta da un tecnico abilitato che attesti i requisiti richiesti. Per inagibilità o inabitabilità si intendono caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o di obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. La dichiarazione IMU va presentata solo quando l'immobile perde i requisiti di inagibilità e di conseguenza l'agevolazione non è più applicabile.

Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile IMU è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

N.B. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'IMU si paga continuando ad assumere come base imponibile il valore catastale del fabbricato.

Immobili in uso gratuito

Sono soggetti all'imposta con aliquota del 0,76 %.

Immobili posseduti da soggetti AIRE

Sono soggetti all'imposta con aliquota del 0,76 %. Il versamento può essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure con le modalità alternative indicate nelle istruzioni ministeriali (consultabile alla voce Informativa IMU).

Immobili locati

Sono soggetti all'imposta con aliquota dello 0,76%, anche se il conduttore è residente nell'immobile.

Terreni agricoli

Sono esenti dall'imposta.

Enti non commerciali

Per gli immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali, l'esenzione è riconosciuta solo se destinati esclusivamente alle attività elencate all'art. 7, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 504/92, con modalità non commerciali. Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

Dichiarazione IMU (variazioni nel possesso)

Le variazioni devono essere dichiarate entro il 30 giugno dell'anno successivo. Pertanto, per le variazioni intervenute nel 2012, il termine per la presentazione della [Dichiarazione Imu](#) è il 30 giugno 2013. Per le variazioni intervenute nel 2013, il termine è il 30 giugno 2014. [Istruzioni per la compilazione della dichiarazione Imu](#). La dichiarazione può essere consegnata all'ufficio protocollo del comune, oppure trasmessa per posta raccomandata senza avviso di ricevimento, per fax al n. 045/6589912 o per posta certificata all'indirizzo e-mail malcesine.vr@cert.ip-veneto.net

Esempi di calcolo dell'acconto 2013

Esempio n. 1 - fabbricato di cat. D/2 con rendita di euro 1000 (base imponibile $1000 \times 1,05 \times 65 = 68.250$)

$68.250 \times 0,76\% = 518,70 : 2 = 259,35$ arrotondato a 259,00

indicare nell'F24 euro 259,00 al codice 3925 (Immobili di cat. D/quota Stato)

Esempio n. 2 - Negozio di cat. C/1 con rendita di euro 1.000 (base imponibile $1000 \times 1,05 \times 55 = 57.750$),

$1000 \times 1,05 \times 55 = 57.570$

$57.750 \times 0,76\% = 438,90 : 2 = 219,45$ arrotondato a 219,00

Nel mod. F24 indicare euro 219,00 con codice 3918 (Altri fabbricati diversi dalla cat. D)

Ravvedimento operoso

I contribuenti che non hanno pagato l'IMU entro la scadenza prevista possono regolarizzarsi con il "ravvedimento operoso". In tal caso è prevista la regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta come più sotto indicato (anziché del 30% come previsto in caso di accertamento), e degli interessi, a maturazione giornaliera, nella misura del saggio legale vigente (attualmente al 2,5%).

Il ravvedimento è previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni, e consente la regolarizzazione entro:

- quattordici giorni, con la sanzione dello 0,2% per ogni giorno di ritardo;
- dal quindicesimo giorno fino a 30 giorni, con la sanzione del 3%;
- oltre i trenta giorni ed entro il 30 giugno dell'anno successivo, con la sanzione del 3,75%;

- per l'omissione della dichiarazione IMU 2012, il termine è quello del 30 settembre 2013, entro il quale si dovrà versare l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione del 10%. Se non sussiste debito d'imposta, si applica il minimo previsto (10% di 51 euro, cioè 5 euro).

Nel mod. F24 le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Occorre inoltre barrare sempre la casella "ravvedimento".

Calcolo online

Tutti i calcoli – versamenti acconto/saldo – ravvedimento operoso (compresa la stampa mod. F24) sono accessibili dal sito del comune alla voce: calcolo IMU

Rimborsi, riversamenti ad altri Comuni e compensazioni

RIMBORSI

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con risoluzione n. 2 del 13 dicembre 2012, ha precisato che i contribuenti che hanno versato più del dovuto nel 2012 possono chiedere il rimborso al Comune, anche nel caso che il credito si riferisca alla quota statale dell'imposta. Occorre presentare o spedire preferibilmente l'apposito [modello di richiesta di rimborso](#) (anche via fax al n. 045/6589912), eventualmente allegando la documentazione che si ritiene utile per l'istruttoria, insieme ad una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

Attenzione: per i rimborsi della quota statale dell'imposta, il Ministero non ha ancora comunicato le relative istruzioni operative. L'ufficio provvederà quindi a completare le istruttorie e a comunicare ai contribuenti l'esito del rimborso, mentre la liquidazione della quota statale versata in eccedenza sarà effettuata non appena saranno emanate le relative disposizioni ministeriali.

RIVERSAMENTI AD ALTRI COMUNI

Lo stesso modello di [modello di richiesta di rimborso/riversamento](#) deve essere utilizzato da chi ha effettuato erroneamente un versamento al Comune di Malcesine anziché al Comune dove sono ubicati i propri immobili (es. indicato erroneamente il codice del Comune di Malcesine E848 anziché il codice proprio del Comune competente). L'ufficio provvede a riversare la somma direttamente al Comune di competenza.

COMPENSAZIONI

In alternativa al rimborso, si può chiedere al Comune la compensazione con le prossime rate dell'IMU utilizzando preferibilmente l'apposito [modello di richiesta di compensazione](#).

Attenzione: in attesa di istruzioni ministeriali sulla parte d'imposta di competenza statale, al momento le compensazioni sono possibili solo sulla parte d'imposta di competenza comunale (es: se l'IMU dovuta al Comune nel 2013 è pari a 400 euro, e risulta un versamento in più nel 2012, sempre al Comune, pari a 100 euro, si può procedere a compensazione versando la sola differenza, pari a 300 euro).

Interpello

Il contribuente può presentare [richiesta di interpello](#) al Settore Tributi se ci sono obiettive condizioni di incertezza sulla interpretazione di una disposizione tributaria relativa all'IMU riferita al Comune di Malcesine. Nella domanda deve essere esposto in modo chiaro e univoco il caso concreto e personale e la soluzione interpretativa che si ritiene debba essere adottata per il caso prospettato. Il contribuente deve presentare la richiesta prima di porre in essere il comportamento o di dare attuazione alla norma oggetto di interpello. Alla richiesta deve essere allegata copia della documentazione utile ad individuare la fattispecie prospettata.

Accertamenti

RICHIESTA DI RIESAME

Il contribuente al quale sia stato notificato avviso di accertamento o rifiuto al rimborso IMU/ICI che ritiene illegittimo, può inoltrare all'Ufficio richiesta motivata di riesame, anche utilizzando l'apposito modello, allegando tutta la documentazione utile. L'Ufficio verifica la motivazione della richiesta di riesame e procede alla eventuale rettifica o annullamento dell'atto, se necessario, oppure alla sua conferma.

ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il contribuente al quale sia stato notificato avviso di accertamento avente per oggetto aree edificabili, può formulare anteriormente all'impugnazione dell'atto richiesta di accertamento con adesione in carta libera. Oggetto dell'adesione può essere solo il valore delle aree edificabili accertato, in quanto suscettibile di apprezzamento valutativo, e non anche l'eventuale valore dei fabbricati, determinato in base alle rendite catastali.

RATEAZIONE RISCOSSIONE Il debitore in comprovate difficoltà di ordine economico può chiedere la rateazione del proprio debito tributario comunale, già notificato con avviso di accertamento, in un massimo di 12 rate bimestrali, di pari importo, previa applicazione ad ogni singola rata della frazione di interesse legale in vigore al momento della presentazione della domanda, calcolata con riferimento all'intero periodo di rateizzazione.

Il numero di rate è stabilito dal capo settore Tributi in ragione dell'entità del debito e delle possibilità di pagamento del debitore.

Modulistica

MODULISTICA Imu: tutti i modelli da scaricare sono disponibili in. Modulistica – Ufficio Entrate e Servizi alle Imprese.

Principali riferimenti normativi

- Decreto legge 21 maggio 2013, n. 54 (estratto)
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 19 marzo 2012 - Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria
- Decreto legge 8 aprile 2013, n. 35
- Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012
- Decreto legge 24 ottobre 2012, n. 174
- Legge n. 44 del 26 aprile 2012 di conversione del decreto legge 16/2012 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento".
- D.L. n. 201, art. 13 del 6 dicembre 2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici".
- D. Lgs. n. 23, artt. 8 e 9 del 14 marzo 2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale".
- D. Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 (istitutivo dell'Ici) "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421".

Sportello IMU

Lo sportello IMU/ICI fornisce assistenza agli utenti per i soli immobili soggetti ad IMU. E' disponibile per il calcolo dell'imposta ed assicura assistenza all'utente possessore di immobili nel comune di Malcesine per il calcolo fino ad un massimo di due conteggi per contribuente.

Contatti

Ufficio Entrate Proprie del Comune di Malcesine

telefono 045 6589908

fax 045 6589912

e-mail chincarini.daniele@comunemalcesine.it