

IMU

LE REGOLE GENERALI

L'Imu scatta dal 2012 e sostituisce l'Ici e, per gli immobili non affittati, l'Irpef sui redditi fondiari

I SOGGETTI

Devono pagare l'Imu:  
Il proprietario  
Il titolare di diritti reali di godimento  
L'utilizzatore sulla base di un contratto di leasing  
Il concessionario di beni demaniali

IL TRIBUTO

La base imponibile dell'Imu è il valore catastale di fabbricati e terreni. Per le aree fabbricabili, la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno

La base imponibile è ridotta del 50%:  
Per i fabbricati inagibili o inabitabili, con autocertificazione o perizia a carico del proprietario  
Per i fabbricati di interesse storico-artistico, così come definiti dall'articolo 10 del Digs 42/2004

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 550 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

550,00 × 1,05 = 577,50

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

577,50 × 160,00 = 92.400,00

Applica l'aliquota

Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,75)

92.400,00 ÷ 100 × 0,76 = 702,24

Sottrai la detrazione

Dall'imposta dovuta sottrarre 200 euro (per Iacp e coop non ci sono maggiorazioni per i figli)

702,24 - 200,00 = 502,24

Calcola l'acconto

L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

502,24 ÷ 2,00 = 251,12

PRIMA CASA

Abitazione principale

È la casa in cui il possessore ha la residenza e la dimora. Paga l'acconto Imu calcolato con aliquota allo 0,4% e c'è una detrazione di 200 euro, maggiorata di 50 euro per ogni figlio (max 400 euro) di età non superiore a 26 anni che dimora e risiede nell'abitazione principale. Le pertinenze (al massimo una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7) sono tassate insieme alla prima casa

Casa assegnata al coniuge separato

L'ex casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato è tassata come prima casa a patto che il coniuge non sia titolare di diritti reali su altri immobili destinati ad abitazione nello stesso Comune

Casa costituita da 2 unità immobiliari

Le due unità immobiliari possono essere tassate entrambe come abitazione principale solo se sono accatastate (o accatastabili) come unica unità: altrimenti una delle due è tassata come seconda casa

Casa rurale

Paga come abitazione principale se ha i requisiti per essere considerata tale, altrimenti paga come seconda casa. Se è ancora iscritta al catasto dei terreni, va accatastata tra i fabbricati entro il 30 novembre e pagherà l'Imu in un'unica soluzione entro il 17 dicembre, senza acconti

SECONDA CASA

Seconda casa

La seconda casa (affittata o tenuta a disposizione del proprietario) paga l'acconto Imu in base all'aliquota dello 0,76%. I Comuni potranno stabilire aliquote differenziate tra le diverse tipologie di usi e di locazione

Casa concessa in uso gratuito

Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti o amici, "assimilate" alla prima casa con l'Ici, ai fini dell'Imu sono trattate come seconde case

Casa sfitta di anziani ricoverati

Se il proprietario è un anziano o un disabile residente in un istituto di ricovero, ai fini dell'acconto la casa è considerata come seconda casa. I Comuni potranno trattarla come abitazione principale

Casa di residenti all'estero

L'abitazione sfitta, di proprietà di italiani residenti all'estero, è considerata come seconda casa

CASA POPOLARE

Casa degli Iacp e delle cooperative a proprietà indivisa assegnata

Se le abitazioni degli ex enti case popolari e delle coop a proprietà indivisa sono assegnate ai soci e usate come abitazione principale, il proprietario (istituto, Aler o casa popolare) deve pagare l'aliquota ordinaria dello 0,76% con la detrazione di 200 euro

Fabbricati rurali strumentali

Stalle, fienili, portici e altri fabbricati rurali strumentali pagano l'Imu con l'aliquota dello 0,2%. Se però sono ancora iscritti al catasto dei terreni, vanno iscritti tra i fabbricati entro il 30 novembre e pagano l'Imu in unica rata entro il 17 dicembre. Sono comunque esenti i fabbricati rurali strumentali situati nei Comuni montani o parzialmente montani così come classificati dall'Istat

Fabbricati in categoria D non censiti

I fabbricati in categoria D (capannoni e altri immobili produttivi), non censiti al catasto e appartenenti a imprese, pagano l'acconto Imu secondo l'aliquota dello 0,76% applicata al valore iscritto in bilancio

Altri fabbricati

Gli altri fabbricati, diversi dalle case e dai fabbricati rurali strumentali e dai fabbricati in categoria D non censiti, pagano l'acconto Imu sulla base dell'aliquota ordinaria dello 0,76%. Il moltiplicatore con cui calcolare il valore catastale, però, varia a seconda della categoria catastale del fabbricato

ALTRO FABBRICATO

Fabbricati in categoria D non censiti

I fabbricati in categoria D (capannoni e altri immobili produttivi), non censiti al catasto e appartenenti a imprese, pagano l'acconto Imu secondo l'aliquota dello 0,76% applicata al valore iscritto in bilancio

Altri fabbricati

Gli altri fabbricati, diversi dalle case e dai fabbricati rurali strumentali e dai fabbricati in categoria D non censiti, pagano l'acconto Imu sulla base dell'aliquota ordinaria dello 0,76%. Il moltiplicatore con cui calcolare il valore catastale, però, varia a seconda della categoria catastale del fabbricato

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 2.117,47 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

2.117,47 × 1,05 = 2.223,34

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per il coefficiente corrispondente alla categoria del fabbricato (nell'esempio a destra 60, perché si tratta di una stalla in D/10)

2.223,34 × 60,00 = 133.400,60

Applica l'aliquota

Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,2% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,2)

133.400,60 ÷ 100,00 × 0,20 = 266,80

Calcola l'acconto

L'importo così ottenuto per il coefficiente corrispondente alla categoria del fabbricato (nell'esempio a destra 60, perché si tratta di una stalla in D/10) in questo caso pari al 30%, da versare entro il 18 giugno

266,80 × 0,30 = 80,04

Individua il valore di bilancio

Bisogna individuare il valore del fabbricato iscritto in bilancio (in questo esempio, 100.000 euro, già rivalutato con gli indici ministeriali)

100.000,00 × 100,00 = 1.000,00

Applica l'aliquota

Sul valore iscritto in bilancio va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)

1.000,00 × 0,76 = 760,00

Calcola l'acconto

L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

760,00 ÷ 2,00 = 380,00

Individua e rivaluta la rendita catastale

Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 2.421 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

2.421,00 × 1,05 = 2.542,05

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per un importo che varia in base al tipo di categoria catastale (nell'esempio è 80 perché si tratta di un ufficio, vedi la tabella)

2.542,05 × 80,00 = 203.364,00

Applica l'aliquota

Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)

203.364,00 ÷ 100,00 × 0,76 = 1.545,57

Calcola l'acconto

L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

1.545,57 ÷ 2,00 = 772,79

Tabella Aliquote

Tipo di immobile	Moltiplicatori	Categoria catastale
Uffici	80	A/10
Negozi	55	C/1
Box auto, garage, magazzini e tettoie non pertinenziali di prime case	160	C/2, C/6, C/7
Laboratori artigianali	140	C/3
Capannoni industriali, alberghi, teatri, ospedali e altri fabbricati commerciali e produttivi con fini di lucro	60	da D/1 a D/10 escluso D/5
Banche e assicurazioni	80	D/5

Tabella Aliquote

Tipo di immobile	Moltiplicatori	Categoria catastale
Palestre e stabilimenti balneari senza fini di lucro	140	C/4, C/5
Collegi, scuole, ospedali pubblici, prigioni, caserme	140	da B/1 a B/8

I codici tributo

3912 - Imu - Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune

3913 - Imu - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune

3914 - Imu - imposta municipale propria per i terreni - Comune

3915 - Imu - imposta municipale propria per i terreni - Stato

3916 - Imu - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Comune

3917 - Imu - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Stato

3918 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Comune

3919 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Stato

3923 - Imu - Interessi da accertamento - Comune

3924 - Imu - Sanzioni da accertamento - Comune