

ACCONTO IMU 2018

L'imposta municipale unica (IMU) si paga sugli immobili diversi dall'abitazione principale (la quale è esente, sempre che non si tratti di abitazione di lusso).

Si riassumono i principali elementi necessari per il calcolo e il versamento dell'imposta, considerando che il versamento dell'acconto scade lunedì 18.06.2018 (in quanto il 16.06 cade di sabato).

L'acconto di giugno è uguale al 50% dell'imposta e deve essere corrisposto con le aliquote previste per il 2017.

Il saldo di dicembre sarà corrisposto con le nuove aliquote approvate per il 2018.

Si propone, inoltre, una scheda pratica per la raccolta dei dati necessari per il calcolo dell'imposta.

Indice

Imu 2018

Pag. 2

Imu per fabbricati gruppo "D" delle imprese

Pag. 11



IMU 2018

Art. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201 - Art. 1, c. 42 L. 11.12.2016, n. 232 - Art. 2 D.L. 31.08.2013, n. 102 - Art. 1, c. 708 L. 27.12.2013, n. 147 - L. 28.12.2015, n. 208 R.M. Economia 26.06.2015, n. 6/DF - R.M. Economia 5.11.2015, n. 10/DF - R.M. Economia 17.02.2016, n. 1/DF - Circ. Ag. Entrate 1.02.2016, n. 2

Si riassumono gli elementi di base per il calcolo generale dell'Imu, ricordando che la L. 205/2017 ha sospeso, anche per l'anno 2018, l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015.

SCHEMA DI SINTESI

PRESUPPOSTO	⇒	L'Imu ha per presupposto il possesso di immobili (derivante da proprietà o da diritto reale).										
BASE IMPONIBILE	⇒	Fabbricati ⁽¹⁾⁽²⁾	⇒									
	⇒	Terreni agricoli ⁽³⁾	⇒									
	⇒	Aree fabbricabili	⇒									
ALIQUOTE	⇒	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aliquota base</th> <th colspan="2">Autonomia dei Comuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ordinaria</td> <td>0,76%</td> <td>+/- 0,30%⁽⁴⁾</td> </tr> <tr> <td>Abitazione principale (se tassabile)</td> <td>0,40%</td> <td>+/- 0,20%</td> </tr> </tbody> </table>		Aliquota base	Autonomia dei Comuni		Ordinaria	0,76%	+/- 0,30% ⁽⁴⁾	Abitazione principale (se tassabile)	0,40%	+/- 0,20%
Aliquota base	Autonomia dei Comuni											
Ordinaria	0,76%	+/- 0,30% ⁽⁴⁾										
Abitazione principale (se tassabile)	0,40%	+/- 0,20%										
RIDUZIONI Dal 2016	⇒	La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale , a condizione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia ⁽⁵⁾ ; il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.										
	⇒	Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, l'Imu, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, è ridotta al 75% (sconto del 25%).										
VERSAMENTO	⇒	• L'Imu è versata in 2 rate:										
	⇒	.. acconto Entro il 18.06.2018 ⁽⁶⁾	⇒									
	⇒	.. saldo Entro il 17.12.2018 ⁽⁶⁾	⇒									
	⇒	È prevista la possibilità di versare in un'unica soluzione, il 16.06 , applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può, tuttavia, considerarsi definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni Imu per l'anno in corso fino a ottobre).										

Note

⁽¹⁾ La base imponibile è **ridotta del 50%**: a) per i fabbricati di interesse storico o artistico; b) per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; è ridotta del 25% per immobili concessi in locazione a canone concordato (L. 431/1998).

⁽²⁾ Per i fabbricati di categoria "D" privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili applicando, per ciascun anno di formazione, i coefficienti stabiliti con decreto ministeriale. Sono, invece, assoggettati a Imu sia i terreni incolti sia gli orticelli (interrogazione parlamentare 5-08570/2016).

⁽³⁾ A decorrere dall'anno 2016 l'esenzione dall'Imu per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze 14.06.1993, n. 9. Sono, altresì, esenti dall'Imu i **terreni agricoli: posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali**, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla L. 28.12.2001, n. 448; a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

⁽⁴⁾ I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43, Tuir, ovvero nel caso di immobili posseduti da soggetti Ires, ovvero nel caso di immobili locati.

⁽⁵⁾ Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, **possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

⁽⁶⁾ In quanto il 16 cade in un giorno festivo.

ASPETTI OPERATIVI

Tavola

Codici tributo

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze (di lusso)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D (aliquota 0,76%)	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

Esempio n. 1

Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

Dati	Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario.	<ul style="list-style-type: none"> Rendita catastale dell'abitazione = € 750,00 Rendita catastale rivalutata del 5% = € 787,50 Moltiplicatore = 160 Aliquota 2017 = 0,86% 																			
	Calcoli	<table border="1"> <tr> <td>Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)</td> <td>€</td> <td>126.000,00</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Aliquota 2017</td> <td></td> <td>0,86%</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Percentuale di possesso</td> <td></td> <td>100/100</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Mesi di possesso</td> <td></td> <td>12/12</td> <td>=</td> </tr> <tr> <td>Imu annua</td> <td>€</td> <td>1.083,60</td> <td></td> </tr> </table>	Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€	126.000,00	x	Aliquota 2017		0,86%	x	Percentuale di possesso		100/100	x	Mesi di possesso		12/12	=	Imu annua	€	1.083,60
Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€	126.000,00	x																		
Aliquota 2017		0,86%	x																		
Percentuale di possesso		100/100	x																		
Mesi di possesso		12/12	=																		
Imu annua	€	1.083,60																			
Acconto	Imu dovuta acconto (€ 1.083,60 x 50%) = € 541,80 (arrotondato)	€	542,00																		
Entro il 18.06.2018																					

Esempio n. 2

Compilazione del modello F24 standard

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/ codice comune	Rowv.	Immob. varian	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
D 9 6 9			X		1	3918		2018	542,00	
									TOTALE G	542,00 H
										SALDO (G-H)
										542,00

...omissis...

FIRMA _____ **SALDO FINALE** EURO + **542,00**

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	n.ro	<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale
1 8 0 6 2 0 1 8		tratto / emesso su	cod. ABI CAB

Esempio n. 3

Compilazione del bollettino postale

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 1008857615 di Euro **542,00**

IMPORTO IN LETTERE **cinquecentoquarantadue/00**

INTESTATO A: **PAGAMENTO IMU** Codice Catastale (1) **D 9 6 9**

Codice Fiscale **RSSMRA69C23F205P** Nome e Cognome/Ragione Sociale **Mario Rossi**

data di nascita **230369** sesso (M o F) **M** Comune di nascita **Milano** Prov. Nasc. **MI**

Row. Immob. var. **X** Saldo annuo **18** Comune (9) **MI**

tributi: abitazione princ. **0,00**; fabbricati rurali **0,00**; terreni **0,00**; aree fabbricabili **0,00**; altri fabbricati **0,00**; altri di riferimento (7) **0,00**

Detrazione per abitazione principale (8) **0,00**

BOLETTINO POSTALE

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito BancoPosta

€ sul C/C n. 1008857615 di Euro **542,00**

T D **451** IMPORTO IN LETTERE **cinquecentoquarantadue/00**

INTESTATO A: **PAGAMENTO IMU** Codice Catastale (1) **D 9 6 9**

Codice Fiscale **RSSMRA69C23F205P** Nome e Cognome/Ragione Sociale **Mario Rossi**

data di nascita **230369** sesso (M o F) **M** Comune di nascita **Milano** Prov. Nasc. **MI**

Row. Immob. var. **X** Saldo annuo **18** Comune (9) **MI**

tributi: abitazione princ. **0,00**; fabbricati rurali **0,00**; terreni **0,00**; aree fabbricabili **0,00**; altri fabbricati **0,00**; altri di riferimento (7) **0,00**

Detrazione per abitazione principale (8) **0,00**

BOLETTINO POSTALE

001008857615 < 451 >

APPROFONDIMENTI

AMBITO SOGGETTIVO

- Il presupposto impositivo dell'Imu è costituito dal possesso di un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie). In presenza di diritti personali di godimento, soggetto passivo Imu resta il proprietario/titolare di diritti reali sull'immobile; conseguentemente:

.. Imu dovuta

- Immobili posseduti in Italia da soggetto non residente.
- Proprietari di immobili concessi in locazione/comodato.

.. Imu non dovuta

- Immobili posseduti all'estero da soggetto residente in Italia.

- In deroga al principio che individua nel possesso dell'immobile il presupposto dell'Imu, la soggettività passiva viene riconosciuta anche in alcuni casi di "mera detenzione" dell'immobile; in particolare:

.. immobili
in leasing

- Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing, soggetto passivo IMU è il locatario, a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, a nulla rilevando la data di consegna dell'immobile.

.. coniuge
separato,
assegnatario
della casa
coniugale

- Ai soli fini Imu, l'assegnazione all'ex coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale/divorzio, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione. Ne consegue che, in relazione all'ex casa familiare:
 - .. soggetto passivo Imu è in ogni caso il coniuge assegnatario, ancorché non titolare, neppure pro-quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
 - .. il coniuge proprietario o titolare di diritti reali, ma non assegnatario, perde la soggettività passiva al tributo.
- Inoltre, se l'ex casa familiare è in parte (pro quota) anche di proprietà del coniuge assegnatario, la soggettività passiva gli competerà rispetto alla quota di comproprietà:
 - .. in quanto titolare del diritto di proprietà;
 - .. dell'altro coniuge (e/o altri soggetti), in quanto titolare di diritto di abitazione.

.. aree demaniali.

- Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

Rigassificatori
e piattaforme
potrolifere

Art. 1, c. 728
L. 205/2017

I manufatti ubicati nel mare territoriale destinati a tali attività rientrano tra gli immobili soggetti ad imposizione Imu per la sola porzione di essi destinata ad uso abitativo e di servizi civili.

ESENZIONE ABITAZIONE
PRINCIPALE E IMMOBILI
ASSIMILATI

- L'imposta municipale propria non si applica:
 - .. all'**abitazione principale e alle pertinenze** della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - .. alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari** soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
 - .. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**;
 - .. alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - .. a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate e alle Forze di polizia** a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - .. all'unica 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 o data in comodato d'uso, sempreché risultino **pensionati** nei rispettivi paesi di residenza.
- Con l'interrogazione parlamentare del 23.04.2015 è stato chiarito che "... , ferma restando la disponibilità ad emanare un apposito documento di prassi amministrativa, l'art. 9-bis, c. 1 D.L. 47/2014 delimita chiaramente l'ambito di operatività della norma di favore limitandone gli effetti ai soggetti "già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza", escludendo così coloro che percepiscono un trattamento pensionistico erogato dallo Stato italiano". Sulla base di tale chiarimento ne deriva che se il pensionato riceve l'assegno dall'Italia non può fruire dell'esenzione Imu in esame. Infatti, la qualificazione di abitazione principale è attribuibile solo nel caso in cui il pensionato riceva una "pensione estera", quindi, nei casi in cui l'assegno venga erogato direttamente dal Paese in cui vive stabilmente. Pertanto, si dovrà prestare attenzione ad eventuali variazioni che possono verificarsi nel corso del periodo di imposta, tutto ciò allo scopo di valutare l'applicazione ovvero l'esenzione ai fini Imu.

Possibili assimilazioni se deliberate dal Comune	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.
Fabbricati rurali strumentali	<ul style="list-style-type: none"> • Non è dovuta l'Imu relativa ai fabbricati rurali a uso strumentale, di cui all'art. 13, c. 8 D.L. 201/2011. • È abrogata, inoltre, la facoltà, per le Province Autonome di Trento e di Bolzano, di prevedere che i fabbricati rurali a uso strumentale siano assoggettati all'Imu nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'art. 13, c. 8 D.L. 201/2011, con la connessa possibilità di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni.
Pertinenze	Ai fini Imu, 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.

IMU E TASI NEL CASO
DI IMMOBILI
IN COMODATO AI FIGLI

- Ai fini del calcolo dell'Imu i Comuni non possono più considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato, dal soggetto passivo, ai parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale.
- La base imponibile Imu (e Tasi) è **ridotta del 50%** per le unità immobiliari (e relative pertinenze), fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado** (figli o genitori) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti:
 - .. **il contratto sia registrato**;
 - .. il comodante possieda un solo immobile in Italia;
 - .. il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, **possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione Imu.

**ABITAZIONE PRINCIPALE
DI LUSSO**

- Dall'imposta dovuta, calcolata con l'**aliquota dello 0,40%** (salvo modifiche apportate dal Comune), per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **€ 200,00 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.
- I Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.
- La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

IMMOBILI MERCE

D.L. 102/2013

- Sono **esenti dall'Imu** i fabbricati costruiti e **destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permane tale destinazione e non siano, in ogni caso, locati.

**ESENZIONE IMU TERRENI
AGRICOLI**

- **A decorrere dall'anno 2016** l'esenzione dall'Imu per i terreni agricoli ricadenti in **aree montane o di collina** delimitate si applica sulla base dei criteri individuati dalla **C.M. Fin. 14.06.1993, n. 9**.
- Sono, altresì, esenti dall'Imu i terreni agricoli:
 - .. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, **indipendentemente dalla loro ubicazione**;
 - .. ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla L. 28.12.2001, n. 448;
 - .. a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Conseguentemente, **a decorrere dall'anno 2016 sono abrogate le precedenti disposizioni sull'individuazione dei terreni agricoli imponibili ed esenti** (art. 1, cc. da 1 a 9-bis D.L. 4/2015), nonché quelle relative alla determinazione della base imponibile di detti terreni (art. 13, c. 5 e 8-bis D.L. 201/2011).

Aree edificabili	<ul style="list-style-type: none"> • Esenti se: <ul style="list-style-type: none"> .. possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali (IAP); .. utilizzate per attività di coltivazione, silvicoltura, allevamento di animali ed attività agricole connesse.
-------------------------	--

Orti e terreni incolti	<ul style="list-style-type: none"> • I c.d. "orticelli", ossia i terreni: <ul style="list-style-type: none"> .. coltivati in modo non imprenditoriale; .. incolti ovvero adibiti ad attività diverse da quelle agricole; sono assoggettati ad IMU con le modalità "ordinarie" previste per i terreni.
-------------------------------	---

Anche per detti terreni opera l'esenzione Imu se ricadenti nelle zone montane e collinari.

Attenzione
Con 2 distinte interrogazioni parlamentari del 4.05.2016 e del 6.10.2016 è stato precisato che i terreni incolti e gli orti rientrano nel concetto ai fini IMU di terreni "agricoli"; conseguentemente tali immobili sono esclusi dall'applicazione dell'Imu così come previsto dalla legge di Stabilità 2016. Si segnala, comunque, che l'interrogazione parlamentare del 6.10.2016 ha meglio precisato che l'esenzione per i terreni incolti nonché per gli orti, torna applicabile limitatamente ai coltivatori diretti così come agli imprenditori agricoli professionali.

Pensionati	Circa la limitazione dell'ambito applicativo dell'esenzione Imu prevista nei confronti dei coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola titolari di trattamento pensionistico, si precisa che tali pensionati continuano ad essere considerati coltivatori diretti/IAP qualora svolgano effettivamente attività agricola e siano iscritti alla previdenza agricola.
-------------------	--

Ris.
28.02.2018,
n. 1/DF

**ESENZIONE IMMOBILI
A DESTINAZIONE SPECIALE
(IMBULLONATI)**

- **A decorrere dal 1.01.2016** la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.
- **Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.** Pertanto, ne consegue che **non risultano più assoggettati a Imu** gli impianti e i macchinari "**imbullonati**".
- A decorrere dal 1.01.2016 gli intestatari catastali di tali immobili possono presentare atti di aggiornamento, ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19.04.1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri previsti.

ALTRE ESENZIONI

Ris. Mef 7/DF/2015

- Possono fruire dell'esenzione Imu e Tasi gli immobili utilizzati:
 - .. dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR);
 - .. dall'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA); destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività di ricerca scientifica.

DICHIARAZIONE IMU

- I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30.06** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando apposito modello.
- La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Dichiarazione per immobili merce	<ul style="list-style-type: none"> • Le imprese che possiedono gli "immobili merce" sono tenute a presentare, entro il 30.06, la dichiarazione Imu, a pena di decadenza dall'esenzione, nella quale: <ul style="list-style-type: none"> .. attestare il possesso dei requisiti richiesti; .. indicare i dati identificativi catastali degli immobili per i quali opera l'esenzione.
---	---

BASE IMPONIBILE

- Nella generalità dei casi, la base imponibile Imu è determinata dall'applicazione:
 - .. per i fabbricati, dal valore risultante dall'applicazione, alla rendita catastale rivalutata, dei moltiplicatori normativamente previsti, di seguito riportati;
 - .. per le aree fabbricabili, dal valore venale/commerciale al 1.01 dell'anno di imposizione;
 - .. per i terreni agricoli, dal valore risultante dall'applicazione, al reddito dominicale rivalutato, dei moltiplicatori normativamente previsti, di seguito riportati.

Immobili - Categoria catastale	Moltiplicatore Imu
A (escluso A/10)	160
C/2, C/6 e C/7	
B	140
C/3, C/4 e C/5	
A/10	80
D eccetto D5	65
D5	80 ⁽¹⁾
C/1	55

Nota⁽¹⁾	Per gli immobili privi di rendita catastale, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, al costo risultante dalle scritture contabili si applicano i coefficienti di cui al Decreto 19.04.2018.
---------------------------	---

Terreni agricoli	Moltiplicatore Imu
Generalità dei casi	135

- Si osserva inoltre, che:
 - .. **la base imponibile**, ordinariamente determinata applicando i suddetti moltiplicatori, è **ridotta al 50%**;
 - Per gli **immobili d'interesse storico artistico**;
 - Per i fabbricati dichiarati **inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati**, per al periodo dell'anno durante il quale sussiste detta condizione;
 - .. per i fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione l'imposta va determinata **sul valore dell'area edificabile**, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato;
 - .. **riduzione al 50% della base imponibile Imu/Tasi degli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta.**
 - A condizione che:
 - .. il comodatario destini l'immobile ad abitazione principale;
 - .. il contratto di comodato sia registrato;
 - .. il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio spetta anche nei casi in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ALIQUOTE IMU

- Le aliquote IMU “base” previste dal citato D.L. 201/2011 sono:
 - .. l’aliquota ordinaria: applicabile alla generalità dei casi, pari al 7,6%;
 - .. l’aliquota ridotta: applicabile alle abitazioni principali di lusso e relative pertinenze, pari al 4%.
- Tuttavia, considerata la potestà regolamentare dei Comuni, sia in materia di aliquote che di eventuali detrazioni/riduzioni è necessario verificare quanto deliberato dal proprio Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

- **Arrotondamenti**
 - Il versamento dell’ Imu, in linea con il meccanismo stabilito per i tributi erariali, deve essere effettuato con arrotondamento all’unità di euro.
- **Importo minimo**
 - Ai fini del versamento Imu l’importo minimo è di € 12; tale importo è riferito all’imposta complessivamente dovuta.
 - Tuttavia, i Comuni possono deliberare importi diversi; pertanto è possibile che sia richiesto anche il versamento di somme inferiori a detto limite.

• **Versamento mediante F24**

• Si devono utilizzare i seguenti codici tributo F24 - Imu :

Codice tributo	Tipologia immobile	Destinatario
3912	Abitazione principale e relative pertinenze: tale codice tributo è utilizzato dai possessori di abitazioni principali (e relative pertinenze) che rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, in quanto per le altre vi è l’esclusione del pagamento. Inoltre, tale codice è utilizzato dai soggetti che hanno più pertinenze all’abitazione principale (per meglio dire, più di un’unità per ciascuna categorie catastale).	Comune
3914	Terreni.	Comune
3916	Aree fabbricabili.	Comune
3918	Altri fabbricati diversi dall’abitazione principale.	Comune
3925	Immobili ad uso produttivo, cat. D.	Stato
3930	Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune.	Comune

Attenzione
I soggetti non titolari di partita Iva possono utilizzare anche il mod. F24 Semplificato le cui modalità di compilazione sono le medesime previste per il modello “ordinario”; l’unica differenza riguarda l’indicazione del destinatario del versamento nella col. “Sezione”, nella quale è indicato il codice “EL” che individua l’Ente locale.

• **Versamento mediante bollettino di c/c postale**

D.M.
23.11.2012

- L’apposito bollettino di c/c/p può essere presentato, alternativamente:
 - .. in forma cartacea;
 - .. utilizzando il canale telematico di Poste Spa.

Bollettini cartacei	Sono disponibili gratuitamente presso gli uffici postali
Bollettini telematici	<ul style="list-style-type: none"> • In tal caso, il contribuente riceverà: <ul style="list-style-type: none"> .. la conferma dell’avvenuta operazione; .. l’immagine virtuale del bollettino oppure una comunicazione in formato testo contenente i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione. • Sono prova di avvenuto pagamento sia l’immagine virtuale che la comunicazione.
Possesso di più immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso in cui il contribuente possieda più immobili: <ul style="list-style-type: none"> .. nel medesimo comune: il versamento riferito a tutti gli immobili situati nello stesso comune è effettuato con 1 solo bollettino (“il versamento li deve comprendere tutti”); .. in Comuni diversi: il versamento è effettuato distintamente per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.
Dati precompilati	Il bollettino riporta il numero di c/c 1008857615 (che rimane tale per tutti i Comuni) e l’ intestazione “Pagamento Imu”.

**RIMBORSO IMU QUOTA
A CARICO DELLO STATO**

- Con il D.M. 26.10.2016 sono state individuate le procedure di rimborso della quota Imu a carico dello Stato. Il citato decreto dispone i rimborsi dei tributi locali risultanti dall'istruttoria compiuta dai Comuni sulla base di liste emesse con procedure automatizzate e contenenti, in corrispondenza del singolo nominativo:
 - .. le generalità dell'avente diritto;
 - .. l'ammontare dell'imposta da rimborsare e il codice IBAN del conto corrente bancario o postale, intestato al beneficiario del rimborso.

La Banca d'Italia provvede ad estinguere l'ordinativo di pagamento collettivo dopo aver verificato la corrispondenza dell'importo del titolo con il totale degli importi ricompresi negli elenchi di cui sopra.

- Nell'ipotesi di mancata indicazione da parte del contribuente delle coordinate bancarie o postali per l'accreditamento del rimborso, lo stesso è disposto con l'emissione di ordini di pagare individuali da estinguersi nella data indicata nel titolo, secondo le seguenti modalità:
 - .. per importi inferiori o pari a € 1.000,00, con bonifico domiciliato presso gli uffici postali per il pagamento in contanti, entro il secondo mese successivo a quello di esigibilità, al beneficiario del rimborso;
 - .. per importi superiori a € 1.000,00, tramite l'emissione di vaglia cambiario non trasferibile della Banca d'Italia intestato al beneficiario del rimborso.

SANZIONI

- Per l'omesso ovvero insufficiente versamento dell'Imu è applicabile la sanzione pari al 30% dell'imposta non corrisposta, ridotta al 15% nei primi 90 giorni dalla scadenza, ed ulteriormente ridotta all'1% giornaliero nei primi 15 giorni.
- Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso.

Esempio



Scheda raccolta dati per calcolo Imu-Tasi

Dati Si propone una scheda di raccolta dati relativi agli immobili per agevolare il calcolo dell'Imu e della Tasi sugli immobili della clientela dello Studio.

Raccolta dati per calcolo Imu-Tasi

Anno 2018

Dati contribuente	Cognome/Ragione sociale	Verdi
	Nome	Luca
	Via	Milano, n. 188
	Comune	46042 Castel Goffredo (MN)

Dati fabbricati

Comune – Via	Dati catastali			Rendita catastale	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo ¹	Casi particolari Imu ²
	Fg.	Mapp.	Sub.		Dal	Al			
C.G. - Via Milano, 188	10	22	4	542,28	1.01	31.12	100	1	/
C.G. - Via Milano, 190	10	22	6	65,37	1.01	31.12	100	2	/

Nota¹ (1) Abitazione principale (2) Pertinenza abitazione principale (3) A disposizione
(4) Pertinenza a disposizione (5) Locato (6) Conduttore di immobile locato
(7) In uso gratuito a famigliari (8) In uso gratuito ai familiari con contratto registrato (9) Altro (specificare)

Nota² (1) Fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta l'Imu per il 2017, ma assoggettato alle imposte sui redditi.
(2) Abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu per il 2017.
(3) Immobile a uso abitativo non locato, assoggettato a Imu, situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.

Dati terreni agricoli

Comune – Via	Dati catastali			Reddito agrario	Reddito dominic.	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo ³	Imu non Dovuta (Si/No)	Coltivat. diretto o lap (Si/No)
	Fg.	Mapp.	Sub.			Dal	Al				
C.G. - Via Milano	10	23	1	1,24	1,45	1.01	31.12	100	1	No	No

Nota³ (1) Proprietario (2) Locato in regime vincolistico (3) Locato in regime di libero mercato
(4) Conduzione in affitto (5) Socio di società semplice (6) Partecipante impresa familiare agricola diverso dal titolare.
(7) Titolare impresa agricola individuale (10) Socio di società semplice

Dati aree edificabili

Comune – Via	Dati catastali			Valore venale			Giorni possesso		% possesso
	Fg.	Mapp.	Sub.	Superf.	Val. mq.	Tot.	Dal	Al	



IMU PER FABBRICATI GRUPPO “D” DELLE IMPRESE

Art. 13, c. 13 D.L. 6.12.2011, n. 201 - Art. 5 D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 - D.M. 19.04.2018 - Circ. 18.05.2012, n. 3/DF

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale “D”, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore ai fini Imu è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando all’ammontare dei costi che risultano dalle scritture contabili i coefficienti stabiliti annualmente con decreto ministeriale, per ciascun anno di formazione. Tale procedura è applicabile fino al momento di richiesta di attribuzione della rendita catastale.

Quando i fabbricati sono provvisti di rendita, la base imponibile si ottiene moltiplicandola per il coefficiente 65 (80 nel caso di fabbricati di categoria D/5, ossia istituti di credito, di cambio e assicurazione con fine di lucro).

SCHEMA DI SINTESI

FABBRICATO CATEGORIA “D” POSSEDUTO DA IMPRESA	⇒ Con rendita catastale (anche proposta)	⇒ Valore imponibile = rendita attribuita rivalutata del 5% x 65 (80 se gruppo catastale D/5).
	⇒ Senza rendita catastale	⇒ Valore imponibile = valore contabile x coefficienti annuali⁽¹⁾ .
DETERMINAZIONE DEL VALORE CONTABILE	⇒ Momento rilevante	• Il valore che costituisce la base imponibile è determinato: .. all’inizio di ciascun anno solare di imposizione; .. alla data di acquisizione (o ultimazione), se successiva.
	⇒ Costo storico	Il valore determinante è quello che risulta dalle scritture contabili in merito al costo storico di acquisizione (o costruzione) e ai costi incrementativi, al lordo delle quote di ammortamento (ed eventuali rivalutazioni).
	⇒ Costi incrementativi	I costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell’anno “n”, influiscono sull’ammontare del valore soltanto a decorrere dall’Imu dovuta per l’anno “n+1” . Pertanto, il coefficiente di rivalutazione relativo al 2018 deve essere utilizzato solo nel caso di acquisto dell’immobile da parte di un’impresa nell’anno 2018.
	⇒ Coefficienti	Alle spese si applicano i coefficienti stabiliti annualmente, per ciascun anno di formazione. Per l’applicazione dei coefficienti di attualizzazione occorre assumere quello relativo all’anno nel corso del quale il costo di acquisizione e i costi incrementativi sono stati contabilizzati. Per i beni costruiti in economia o in appalto il coefficiente da applicare all’ammontare complessivo dei costi è quello dell’anno in cui il fabbricato è divenuto atto all’uso o è stato comunque utilizzato dal possessore.
	⇒ Attribuzione della rendita	• Il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello della attribuzione della rendita definitiva, ma con riferimento alla data della richiesta di attribuzione della rendita mediante l’esperienza della procedura di cui al D.M. 701/1994 [conguaglio (circ. 18.05.2012, n. 3/DF)].
		Esempio • Un’impresa acquista un immobile di categoria catastale D/1, per il quale ha fatto richiesta di attribuzione di rendita catastale il 18.12.2016. • L’Imu per l’anno 2017 è versata sulla base dei valori contabili, anche se è fatta richiesta di attribuzione di rendita. • Il 28.02.2018 l’Agenzia delle Entrate attribuisce all’immobile rendita catastale definitiva. L’imponibile ora può essere determinato in base al valore catastale, non a partire dall’anno successivo all’attribuzione della rendita, ma dal momento in cui è stata fatta la richiesta. • Deve quindi essere effettuato il calcolo dell’imposta sulla base della rendita catastale per l’anno 2017, confrontando quanto dovuto con quanto effettivamente pagato per tale periodo.

Nota⁽¹⁾

I coefficienti si applicano anche per la Tasi, che ha la medesima base imponibile prevista per l’Imu.

ESEMPIO

Prospetto di calcolo



Fabbricati di categoria "D" posseduti da imprese, non accatastati: costo di acquisto (2012) € 900.000,00 e costi incrementativi (2013) € 70.000,00

Ditta

Imposta municipale sugli immobili				
Costi del 1982 e anni precedenti		x 3,13 =		+
Costi del 1983		x 2,96 =		+
Costi del 1984		x 2,79 =		+
Costi del 1985		x 2,61 =		+
Costi del 1986		x 2,44 =		+
Costi del 1987		x 2,26 =		+
Costi del 1988		x 2,09 =		+
Costi del 1989		x 2,00 =		+
Costi del 1990		x 1,91 =		+
Costi del 1991		x 1,83 =		+
Costi del 1992		x 1,79 =		+
Costi del 1993		x 1,78 =		+
Costi del 1994		x 1,74 =		+
Costi del 1995		x 1,69 =		+
Costi del 1996		x 1,64 =		+
Costi del 1997		x 1,59 =		+
Costi del 1998		x 1,55 =		+
Costi del 1999		x 1,53 =		+
Costi del 2000		x 1,51 =		+
Costi del 2001		x 1,46 =		+
Costi del 2002		x 1,42 =		+
Costi del 2003		x 1,37 =		+
Costi del 2004		x 1,33 =		+
Costi del 2005		x 1,26 =		+
Costi del 2006		x 1,22 =		+
Costi del 2007		x 1,19 =		+
Costi del 2008		x 1,15 =		+
Costi del 2009		x 1,10 =		+
Costi del 2010		x 1,09 =		+
Costi del 2011		x 1,08 =		+
Costi del 2012	900.000,00	x 1,05 =	945.000,00	+
Costi del 2013	70.000,00	x 1,02 =	71.400,00	+
Costi del 2014		x 1,02 =		+
Costi del 2015		x 1,02 =		+
Costi del 2016		x 1,01 =		+
Costi del 2017		x 1,01 =		+
Costi del 2018		x 1,01 =		+
Totale costo storico	970.000,00	Base imponibile	1.016.400,00	x
		Aliquota IMU	7,60	: 1.000 =
IMU dovuta per il 2018			7.724,64	

Spese

- I valori da tenere in considerazione per il calcolo del valore dei fabbricati del gruppo D sono:
 - .. il costo di acquisto o di costruzione, comprensivo del costo del terreno e delle aree pertinenziali;
 - .. le spese incrementative;
 - .. le rivalutazioni economiche e quelle previste da apposite leggi;
 - .. gli eventuali disavanzi di fusione.
- L'applicazione dei coefficienti di adeguamento avviene assunto il coefficiente relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione o degli altri fattori indicati sono stati contabilizzati. Per calcolare la base imponibile relativa al 2018 devono essere computati i costi incrementativi sostenuti in tale anno; il coefficiente di rivalutazione per il 2018 è usato esclusivamente nel caso di acquisto di immobili da parte dell'impresa nel 2018.