

**COMUNE DI CASTEL DI LUCIO PROV. MESSINA**  
**AREA CONTABILE**

Cod. Fisc. n. 85000850835

P.IVA 01210550834

Tel. 0921-384032 e Fax 0921-384222  
ufficiocontabilecdl@libero.it

**Prot. N. 3502 del 04/06/2012**

**AI PATRONATI – CAF  
AI COMMERCIALISTI  
AI CONTRIBUENTI DEL  
COMUNE DI CASTEL DI LUCIO**

**Oggetto: Articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 “Decreto Monti” – convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214 - Aggiornamenti contenuti nella Legge 44/2012  
Applicazione dell’IMU sperimentale nei comuni a partire dall’anno 2012.**

A seguito della nota datata 17 febbraio 2012, concernente l’applicazione dell’IMU sperimentale nei Comuni, sulla base di quanto disposto dall’art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 “Decreto Monti” – convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, si ritiene opportuno fornire una informazione dettagliata dell’applicazione di tale Imposta nel Comune di Castel di Lucio, soprattutto alla luce di quanto stabilito dalla Legge 44/2012, che ha convertito il c.d. decreto di semplificazione fiscale (D.L.16/2012), e della circolare esplicativa n. 3 D/F emessa dal Ministero delle Economie e delle Finanze in data 18 maggio 2012, a cui si rimanda il contribuente, al fine di conoscere nel dettaglio tutte le possibili sfumature dell’applicazione della nuova imposta.

**L’IMU, applicata in via sperimentale fino al 2014, e a regime dall’anno 2015, sostituisce le seguenti imposte: l’ICI, l’IRPEF sui redditi fondiari e le relative addizionali sui redditi fondiari.**

**OGGETTO DELL’IMPOSTA**

Gli immobili su cui applicare l’IMU sono quelli di cui all’art. 2 del D.Lgs 504/1992, vale a dire i fabbricati, le aree fabbricabili, e i terreni agricoli (con esclusione di quelli ricadenti in aree montane, e il Comune di Castel di Lucio rientra tra i comuni montani).

**SOGGETTI DELL’IMPOSTA**

I soggetti passivi dell’imposta sono: il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili, e terreni a qualsiasi uso destinati, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi; il concessionario di aree demaniali; il locatario, per gli immobili concessi in locazione finanziaria. Come sopra specificato, **il Comune di Castel di Lucio rientra tra i comuni montani, e pertanto i terreni agricoli e i fabbricati rurali ad uso strumentale all’attività agricola sono esenti dall’Imposta.**

**BASE IMPONIBILE**

La base imponible dell’imposta municipale propria e’ costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e commi 4 e 5 dell’art. 13. In particolare: Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore ai fini

IMU, e' dato da quello risultante dalla rendita catastale al 1° gennaio, rivalutata del 5 per cento, applicando i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A10 e D/5;
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore e' elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per le aree fabbricabili, l'art. 5, comma 5 del D.to Leg.vo 504/92, dispone che la base imponibile è data dal valore venale comune commercio, al primo gennaio dell'anno di riferimento.

#### **LE ALIQUOTE**

**L'aliquota di base dell'imposta e' pari allo 0,76 per cento.** I Comuni con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

**L'aliquota e' ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze.** I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

**L'aliquota e' ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento. **La legge 44/2012 ha esentato i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani e il Comune di Castel di Lucio rientra tra i comuni montani).**

#### **L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE**

Il presupposto impositivo dell'IMU reintroduce la tassazione dell'abitazione principale, che invece, per effetto dell'art.1 del D.L. 93/2008 era stata considerata esente dall'ICI, con esclusione delle abitazioni censite in A/1, A/8 E A/9.

La definizione di abitazione principale fornita dalla vigente normativa è più restrittiva di quella prevista dalla disciplina dell'ICI. Infatti il comma 2 stabilisce che "per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o ascrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare,

**nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**". La norma inoltre prevede che le pertinenze dell'abitazione principale sono soltanto quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Vengono equiparate ad abitazione principale gli immobili rientranti nelle seguenti fattispecie:

- a. 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;
- b. l'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;
- c. l'unità immobiliare assegnata all'ex coniuge, anche se non proprietario, a seguito di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

**Non possono essere equiparati ad abitazione principale, quegli immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale. Tale agevolazione, prevista dall'art. 59, comma 1, lett.e) del D.to Leg.vo 446/97, risulta essere abrogata.**

#### **DETRAZIONI D'IMPOSTA**

Dall'imposta dovuta per l'unita' 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'unita' immobiliare e' adibita ad abitazione principale da piu' soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per gli anni 2012 e 2013 tale detrazione e' maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di eta' non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non puo' superare l'importo massimo di euro 400.

#### **QUOTA IMU DA VERSARE ALLO STATO**

L'aspetto innovativo della normativa IMU è che, ai sensi del comma 11 dell'art. 13 Legge 214/2011, **viene riservata allo Stato la quota di imposta pari alla meta' dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, l'aliquota di base dello 0,76%** . Tale quota e' versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria, tramite il modello F24, utilizzando i seguenti codici, così come stabilito dall'Agenzia delle Entrate con Risoluzione n. 35/E:

<b>Tipologia di immobili</b>	<b>Codice IMU quota Comune</b>	<b>Codice IMU quota Stato</b>	<b>Fattispecie soggetto di Imposta nel Comune di Castel di Lucio SI/NO</b>
Abitazione Principale	<b>3912</b>		SI
Fabbricati Rurali Strument.	<b>3913</b>		NO
Terreni	<b>3914</b>	<b>3915</b>	NO
Aree Fabbricabili	<b>3916</b>	<b>3917</b>	SI
Altri Fabbricati	<b>3918</b>	<b>3919</b>	SI
Interessi da accertamento	<b>3923</b>		SI
Sanzioni da accertamento	<b>3924</b>		SI

#### **Non rientrano nel computo dell'imposta da versare allo stato:**

- quella dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze;
- quella dovuta per le unità immobiliari equiparati ad abitazione principale, così come indicato al precedente punto, **alle lettere a), b) e c)**;
- quella dovuta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o altri istituti comunque denominati;
- quella dovuta per gli immobili posseduti dal Comune nel proprio territorio.

### **AGEVOLAZIONE FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O ONABITABILI**

La legge 44/2012 ripristina nuovamente l'agevolazione prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilita' o inabitabilita' e' accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facolta' di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. **Tale agevolazione prevede, purchè sussistano i citati requisiti, la riduzione alla meta' della base imponibile.**

### **IL VERSAMENTO DELL'IMU PER L'ANNO 2012**

L'art. 9, comma 2 del D.to Leg.vo 23/2011 stabilisce che l'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il versamento deve essere effettuato unicamente attraverso il modello F24, il cui modello è stato approvato dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 12 aprile 2012, a cui si rimanda il contribuente ai fini di una corretta compilazione. Il pagamento dell'imposta deve essere arrotondato per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Detto arrotondamento deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24, a cui corrisponderà un differente codice, per ciascuna tipologia di immobile. Il versamento non viene effettuato qualora l'imposta complessivamente dovuta è inferiore a 12 euro.

**L'IMU dovuta per la generalità di immobili**, esclusivamente per l'anno 2012, **deve** essere versata nella misura del 50% dell'importo ottenuto applicando l'aliquota base dello 0,76%, a prescindere di quanto eventualmente deliberato dal Comune, questo perché, non solo le aliquote possono essere deliberate e/o rettifiche dai Comuni, fino al termine del 30 settembre 2012, sulla base del gettito accertato, **ma anche lo Stato può apportare delle modifiche**, al fine di assicurare il gettito complessivo previsto per il 2012. E' per questo motivo che il contribuente dovrà versare:

- la prima rata pari al del 50% dell'imposta dovuta, entro il 18 giugno 2012 (il sedici cade di sabato);
- la seconda rata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

### **L'IMU dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze**

L'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, può essere versata, a scelta del contribuente, in tre rate di cui:

- la prima e la seconda rata in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base dello 0,4% e la detrazione prevista dall'art. 13 del D.L. 201/2011, da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 17 settembre (il 16 settembre cade di domenica);
- la terza rata è versata entro il 17 dicembre a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulle precedenti rate.

In alternativa, l'IMU può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 18 giugno, nella misura del 50% dell'importo ottenuto, applicando l'aliquota base dello 0,4% e la detrazione, e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata.

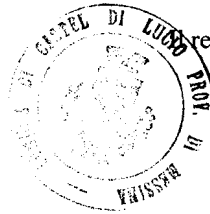

### LA DICHIARAZIONE IMU

L'art. 13, comma 12-ter del D.L. n. 201/2011, prevede che i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione 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, utilizzando il modello che sarà approvato secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 6, del D.Leg.vo n.23/2011.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, se non intervengono modifiche che abbiano rilevanza ai fini della determinazione dell'imposta. Inoltre sono fatte salve le dichiarazioni presentate ai fini ICI, in quanto compatibili. Sarà cura del Ministero dell'economia e delle finanze, l'emissione di decreti circa l'approvazione dei modelli di dichiarazione da utilizzare, nonché andare a circoscrivere i casi specifici, in cui tale dichiarazione deve essere presentata. Per gli immobili per i quali l'obbligo è sorto dal 1° gennaio 2012, è prevista che la dichiarazione deve essere presentata entro il 1° ottobre.

La presente nota, che va a sostituire quella formulata nel febbraio scorso, vuole essere un modesto contributo che l'ufficio tributi ha voluto offrire alla generalità dei contribuenti, sia che risiedano nel comune di Castel di Lucio, sia che siano residenti in altre sedi, affinché abbiano una visione più chiara e concisa (almeno si spera) della disciplina sull'IMU e che soprattutto prendano coscienza che gran parte del gettito andrà a impinguare le casse dell'erario; a questo proposito ci si chiede perché appellare la nuova imposta con il termine di IMU "Imposta Municipale Unica" quando invece a beneficiarne sarà soprattutto lo Stato?

Castel di Lucio, li 01/06/2012



responsabile dell'area contabile  
(Rag. F.Rinaldi)

