



**COMUNE DI CASTEL DI LUCIO PROV.  
MESSINA  
AREA CONTABILE – UFFICIO TRIBUTI**

**Prot. N. 1101 del 17/02/2012**

**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 - Applicazione dell’IMU sperimentale nei comuni a partire dall’anno 2012 e rivalutazione delle rendite catastali**

Alla luce delle nuove e importanti novità emanate dal governo Monti, si è sentito il bisogno di dare risalto a quelli che sono i punti focali dell’istituzione dell’IMU (Imposta Municipale Propria) la cui efficacia decorre già dal primo gennaio del corrente anno.

**L’IMU sostituisce le seguenti imposte: l’ICI, l’IRPEF sui redditi fondiari e le relative addizionali sui redditi fondiari.**

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).

**L’aspetto più eclatante dell’introduzione dell’IMU è connesso alla reintroduzione della 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.**

**Abitazione principale**

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 dimora abitualmente e risiede 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.

**Base imponibile IMU**

La base imponibile 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:

- a. 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;
- b. 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- b-bis. 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c. 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d. 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;
- e. 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.



# COMUNE DI CASTEL DI LUCIO PROV. MESSINA AREA CONTABILE – UFFICIO TRIBUTI

## Aliquote IMU

L'art. 13 commi 6 e seguenti, ha stabilito 3 diverse categorie di aliquote:

- l'aliquota di base, applicabile alla generalità di immobili;
- l'aliquota per l'abitazione principale, e le relative pertinenze;
- l'aliquota per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Spetta al Comune l'adozione della deliberazione per la determinazione dell'aliquota IMU, che sarà inviata, unitamente a tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie, al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro il termine trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione.

## Detrazioni d'imposta

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 proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per gli anni 2012 e 2013 tale detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente 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.

## Quota IMU da versare allo Stato

Altro aspetto eclatante è che, ai sensi del comma 11 dell'art. 13 Legge 214/2011, **viene riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, l'aliquota di base dello 0,76%**. Tale quota è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria, secondo modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Non rientrano nel computo dell'imposta da versare allo stato quella dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze di cui al comma 7, nonché per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8.

Non vengono contemplate nella normativa dell'IMU le seguenti casistiche, ampiamente considerate, sia nella normativa dell'ICI, sia nei regolamenti approvati dal Comune:

- **fabbricati inagibili o inabitabili:** con l'ICI godevano di un'imposizione del 50%, con l'IMU vengono tassati alla stregua di fabbricati ordinari; in tali casi si consiglia al contribuente che si trovi in tale fattispecie, di provvedere alla modifica della eventuale rendita catastale, adeguandola alla situazione reale dell'immobile;
- **Comodato d'uso:** il regolamento comunale dell'ICI approvato nel 2011, prevedeva l'assimilazione ad abitazione principale, l'abitazione concessa in uso gratuito ai parenti di 1° grado in linea retta (genitori e figli), che la occupano quale loro abitazione principale e che vi abbiano fissato la residenza anagrafica nella stessa; tale principio non viene contemplato nella normativa IMU di conseguenza, a decorrere dall'esercizio 2012, salvo diverse disposizioni normative e/o regolamentari, quel soggetto che utilizza un'abitazione come abitazione principale e non è in possesso del titolo di proprietà, non può usufruire della detrazione per abitazione principale, ma sarà il proprietario dell'immobile in questione a versare l'imposta in modo ordinario;



**COMUNE DI CASTEL DI LUCIO PROV.  
MESSINA  
AREA CONTABILE – UFFICIO TRIBUTI**

- **Immobili posseduti da cittadini residenti all'estero:** con la normativa ICI si consideravano assimilabili ad abitazione principale, purchè non locate, la normativa sull'IMU non fa riferimento alcuno a questa fattispecie, di conseguenza, a decorrere dall'esercizio 2012, salvo diverse disposizioni normative e/o regolamentari, si consiglia il pagamento dell'imposta in modo ordinario.

La sottoscritta, nella qualità di responsabile dell'area contabile di questo Comune ha voluto formulare la presente nota informativa affinché i contribuenti e in particolare gli operatori del settore, siano informati sulle nuove e importanti disposizioni di legge.

Sarà inoltre cura di questo ufficio notiziare i contribuenti sulla possibile e probabile evoluzione della normativa in materia di IMU.

Castel di Lucio, li 17/02/2012

Il responsabile dell'area contabile  
(F.TO RAG. F.RINALDI)



**COMUNE DI CASTEL DI LUCIO PROV.  
MESSINA  
AREA CONTABILE – UFFICIO TRIBUTI**