



COMUNE DI SAN NICOLÒ D'ARCIDANO

Provincia di Oristano

Piazza della Libertà 1 – C.A.P. 09097 - Tel. 0783/88213 - 88051 – Fax 0783 88741

www.comune.sannicolodarcidano.or.it

tributi@comune.sannicolodarcidano.or.it

INFORMATIVA IMU 2013 IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SPERIMENTALE

Sintesi della disciplina IMU

Con Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214 è stata istituita a partire dal 1° gennaio 2012 l'Imposta Municipale Propria di tipo sperimentale. Dal 01/01/2012, non esiste più l'ICI e le norme che la riguardano contenute nel D.Lgs. n° 504/192 e successive modifiche ed integrazioni, se non espressamente richiamate dall'art. 13 del D.L. n° 201/2011 convertito dalla L. n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), non possono ritenersi applicabili alla nuova imposta.

Il regime sperimentale: la nuova imposta avrà un periodo di applicazione sperimentale dal 01/01/2012 al 31/12/2014, successivamente a partire dal 01/01/2015 l'imposta entrerà a regime con possibili modificazioni. La recente normativa della Conversione del D.L. n. 35 del 08/04/2013 e il D.L. n.54 del 21/05/2013 ha modificato la disciplina dell'IMU.

Le principali novità 2013 in sintesi:

1) E' SOSPESO ED EVENTUALMENTE RINVIATO AL 16 SETTEMBRE IL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU (ACCONTO) SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER :

- A. ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (nei limiti di legge), **esclusi** i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- B. UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché ALLOGGI REGOLARMENTE ASSEGNATI DAGLI ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI (ex IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.
- C. TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI RURALI di cui all'art.13, commi 4,5 e 8, del D.L. n.201/2011, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n.214 e successive modificazioni

PERTANTO, PER TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI OCCORRE PROVVEDERE AL PAGAMENTO IN DUE RATE ACCONTO E SALDO, SECONDO LE SCADENZE SPECIFICATE IN SEGUITO.

2) l'imposta su tutti gli immobili e' interamente versata al comune, con la sola esclusione degli immobili censiti nel gruppo catastale "D" (immobili produttivi).

3) per gli immobili del gruppo catastale "D" (immobili produttivi): occorre versare con l'aliquota dello 0,76% (quota fissata dallo Stato), e tale somma è riservata e versata a favore dello Stato con codice tributo 3925.

4) gli immobili in categoria D/10 (immobili produttivi e strumentali agricoli) passano di intera competenza statale, con codice tributo 3925, aliquota fissa 0,20%, senza possibilità di riduzione, e sono esenti nei comuni montani istat.

5) moltiplicatori rendite catastali:

diviene **65** (dal 1 gennaio 2013) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (categorie speciali a fine produttivo o terziario), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione, pari a 80)

6) I soggetti passivi che devono presentare la dichiarazione, devono provvedere entro il 30 giugno 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.

7) l'articolo 10, DL 35/2013 stabilisce che per calcolare l'acconto da parte dei contribuenti, è necessario consultare e far riferimento alle delibere comunali pubblicate sul **sito delle Finanze alla data del 16 maggio scorso**. Se la delibera IMU è stata pubblicata, bisogna applicare immediatamente le aliquote fissate su scala locale. In assenza di pubblicazione, è previsto che si faccia riferimento alle aliquote deliberate per il **2012**. Il versamento della seconda rata e' eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 16 novembre di ciascun anno di imposta. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 16 novembre, si applicano gli atti pubblicati entro il 16 maggio dell'anno di riferimento oppure, in mancanza, quelli adottati per l'anno precedente.

Le delibere, le Aliquote ed i regolamenti Comunali sono consultabili on-line al seguente link:

<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/imu2012/sceltaanno.htm>

Si rimanda, in ogni caso, alle norme che regolano l'Imposta Municipale Propria sperimentale per le analisi di dettaglio.

Soggetti passivi ed immobili interessati :

I soggetti passivi dell'IMU (cioè le persone fisiche o giuridiche obbligate al pagamento) sono: proprietari di immobili (fabbricati a qualsiasi uso destinati, aree fabbricabili e terreni agricoli) titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi; i concessionari di beni immobili; il locatario finanziario di beni immobili.

Aliquote:

Le aliquote di base stabilite dal Comune e valide per il calcolo dell'acconto, sono uguali a quelle del 2012 e pertanto far riferimento alla deliberazione C.C. del 03/02/2012 n. 4.

- **0,3 %** 0,3 per cento abitazione principale e relative pertinenze
- **0,1 %** 0,1 per cento fabbricati rurali strumentali con categoria catastale diversa da D/10
- **0,6 %** 0,6 per cento altri tipi di immobili (seconde abitazioni, immobili locati, negozi, aree edificabili, terreni, ad eccezione degli immobili produttivi di categoria D, -la cui aliquota è **0,76%** e solo per **D/10** aliquota **0,2%** - con versamento a favore dello Stato).

Calcolo IMU

Fabbricati:

La base di calcolo è data dalla rendita catastale, così come risulta dalla visura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La rendita deve essere rivalutata del 5 % (cinque per cento); il valore ottenuto si moltiplica per un coefficiente moltiplicatore che varia in base alla categoria catastale, come specificato nella tabella. Si ottiene così la base imponibile, alla quale va applicata l'aliquota corrispondente. In questo modo si ottiene l'imposta IMU da versare.

RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%	BASE IMPONIBILE = VALORE	CALCOLO IMU
R.C.	R.C. rivaluta = R.C. x 1,05	Valore = R.C. rivalutata x Moltiplicatore	IMU = Valore x Aliquota

Nel caso di abitazione principale e relative pertinenze, dal calcolo dell'importo ottenuto si detraggono le detrazioni spettanti.

Moltiplicatori per le categorie catastali	
categoria A (abitazioni, seconde case, abitazioni locatate etc.) C/2, C/6, C/7 (magazzini, locali di deposito, garage, tettoie etc.)	moltiplicatore 160
categoria B (collegi, scuole, caserme, etc.) C/3, C/4, C/5 (laboratori artigianali etc.)	moltiplicatore 140
categoria A/10, D/5 (uffici, istituti di credito)	moltiplicatore 80
categoria D (opifici, capannoni industriali, fabbricati rurali strumentali etc.)	moltiplicatore 65 (dal 1.1.2013)
categoria C/1 (negozi e botteghe)	moltiplicatore 55

Aree fabbricabili:

Si tratta di terreni utilizzati a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali. La base imponibile è data dal valore venale dell'area in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore se l'imposta dovuta per tali aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella approvata con deliberazione C.C. n° 6 del 03/02/2012.

Quindi, dal 01/01/2012 sono in vigore i [nuovi valori delle aree fabbricabili](#).

Terreni agricoli:

Il valore è determinato dal reddito dominicale rivalutato del 25 % (venticinque per cento) e moltiplicato per:

- **110** contemporaneità dei requisiti di “possesso e conduzione” da parte di coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola
- **135** in caso contrario

Si ottiene così la base imponibile, alla quale va applicata l'aliquota dello 0,6 % (0,6 per cento) per ottenere l'importo da versare.

REDDITO DOMINICALE	RIVALUTAZIONE DEL 25%	BASE IMPONIBILE	CALCOLO IMU
esempio : R.D. = € 9,16	R.D. rivalutato € 9,16 x 1,25 = 11,45	11,45 x 135 = 1.545,75 es. posseduto e non condotta da imprenditore agricolo	Aliquota 0,6 per cento 1.545,75 x 0,006 = 9,27 €

Si ricorda che in tutti i casi l'imposta va calcolata in proporzione ai mesi e alla quota di possesso degli immobili.

IMU SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE: N.B. versamento sospeso fino al 31/08/2013.

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il possessore ed il relativo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Pertanto, ad esempio, se marito e moglie hanno la residenza in 2 immobili diversi situati nello stesso comune, potrà essere considerato abitazione principale solo **un immobile**.

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali **C2** (magazzini e locali di deposito), **C6** (autorimesse, garage etc.), **C7** (tettoie chiuse od aperte) nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Ciò significa che se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale dello 0,3 %, alla seconda si applica l'aliquota base, pari allo 0,6 %. Inoltre, alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale, cioè con la possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze, la parte di detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.

Detrazione:

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **200,00** euro rapportate al periodo dell'anno durante il quale si utilizza l'immobile come abitazione principale (secondo le risultanze anagrafiche) e al numero dei proprietari residenti. Pertanto, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione base per l'abitazione principale viene divisa per il numero dei proprietari residenti in parti uguali, indipendentemente dalle percentuali di possesso.

Maggiorazione:

Per gli anni d'imposta 2012 e 2013, la detrazione ordinaria di 200,00 euro è maggiorata di **50,00** euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (fino al compimento del 26° anno d'età), purchè dimorante e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione base di 200,00 euro, non può superare l'importo massimo di 400,00 euro (corrispondente ad 8 figli di età non superiore a 26 anni);

Abitazione principale coniuge separato o divorziato:

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, tale assegnazione si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Pertanto, il soggetto passivo tenuto al pagamento dell'IMU, è esclusivamente il coniuge assegnatario al 100%, indipendentemente dall'esistenza o meno di quote di possesso dell'immobile.

Calcolo sull'imposta dell'abitazione principale:

La base di calcolo è data dalla rendita catastale, così come risulta dalla misura catastale. Si tratta della stessa rendita utilizzata per il calcolo dell'ICI. La rendita deve essere rivalutata del 5 % (cinque per cento), il valore ottenuto si

moltiplica per 160, ottenendo così la base imponibile, alla quale va applicata l'aliquota dello 0,3 % (0,3 per cento). In questo modo si ottiene l'imposta lorda, dalla quale si detraggono le detrazioni spettanti.

RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%	BASE IMPONIBILE	CALCOLO IMU LORDA	DETRAZIONI
Esempio : R.C. = € 500	500 x 1,05 = 525	525 x 160 = 84.000	84.000 x 0,003 = 252,00	IMU dovuta = IMU lorda – Detrazioni

N.B. l'abitazione posseduta da cittadini italiani NON residenti nel territorio dello Stato "AIRE" non è assimilata all'abitazione principale e pertanto si versa con aliquota dello 0,6 % senza detrazione e versando con il codice tributo comune 3918.

Ai fini dell'IMU si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza.

DICHIARAZIONI IMU:

I soggetti passivi, nei casi in cui devono presentare la dichiarazione, quest'ultima deve essere presentata **entro il 30 giugno 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 il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano confermate **dichiarazioni presentate ai fini ICI sugli immobili, in quanto compatibili**.

Termini di versamento: Si paga in 2 rate:

- 1 rata di acconto entro il **17 GIUGNO** pari al 50% dell'imposta annua sulla base delle aliquote 2012 di cui sopra.
- 2 rata saldo/conguaglio entro il **16 DICEMBRE** versando il saldo.

Modalità di Pagamento: utilizzando il modello **F24** o apposito bollettino postale

Modello F24: Ciascun proprietario di immobili dovrà provvedere a versare l'imposta, se dovuta, utilizzando il modello F24 nella sezione "IMU e altri tributi locali". Es. due coniugi proprietari al 50 % della casa, ciascuno di essi verserà la propria quota con un distinto modello F24 indicando i propri dati contribuente.

Il modello F24 è disponibile, in versione cartacea, presso banche e Poste, mentre in formato digitale è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

A norma dell'art. 1, comma 166 della L. n. 296/2006 (Finanziaria 2007) "il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo".

Codice ente Comune San Nicolò D'Arcidano - **A368**

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale	3912	====
Fabbricati rurali ad uso strumentale (NON in categoria D/10)	3913	====
Terreni	3914	====
Aree fabbricabili	3916	====
Altri fabbricati	3918	====
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	====	3925

Tutte le restanti informazioni, programmi di calcolo, informative, modulistica, dichiarazioni IMU, modello F/24 per versamento sono consultabili on-line dal seguente link: <http://www.comune.sannicolodarcidano.or.it/>

ESEMPI DI COME CALCOLARE L'IMPORTO IMU DA VERSARE IN ACCONTO

Esempio 1:

Due coniugi sono comproprietari al 50% di una sola casa, nella quale hanno la residenza anagrafica e dimorano abitualmente, destinata quindi ad abitazione principale. Nella stessa casa vive il figlio di 25 anni. L'abitazione è iscritta al Catasto come categoria "A/3" e con una rendita catastale pari ad € 524,82.

Calcolo abitazione principale: Non si procede al versamento in quanto è sospeso tale pagamento fino al 31 Agosto 2013.

Esempio 2:

Un contribuente possiede una quota pari al 25 % di una unità immobiliare accatastata come categoria C/1 (negozi e botteghe) e rendita catastale pari a 614,25 €. Non possiede altri immobili.

Calcolo negozio:

1) Prendere la rendita catastale	614,25
2) Rivalutarla del 5 %	$614,25 \times 1,05 = 644,96$
3) Applicare il moltiplicatore	$644,96 \times 55 = 35.472,80$
4) Applicare l'aliquota di base 0,6 %	$35.472,80 : 100 = 354,73$ $354,73 \times 0,6 = 212,84$
5) Moltiplicare per la quota di possesso	$212,84 \times 25\% = 53,21$
8) Calcolare l'importo in due rate	$53,21 : 2 = 26,60$
1 rata acconto	€ 26,60 arrotondato € 27,00
2 rata a saldo	€ 26,60 arrotondato € 27,00

(da compilare nella sezione IMU modello F24 indicando il codice tributo 3918 importo dovuto a favore del Comune)

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI										
codice ente/ codice comune	Raw	Immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
A 3 6 8			X		1	3918		2013	27,00	
									+	
TOTALE G									27,00	H
									+	27,00
SALDO (G-H)										
										27,00

Esempio 3:

Un contribuente è proprietario al 100% di due abitazioni: una come abitazione principale, in cui ha la residenza anagrafica e dimora abitualmente e vive solo, l'altra come casa vacanza. Inoltre è proprietario al 100% di un terreno agricolo.

Nella visura catastale: Abitazione principale: Categoria catastale A/2 con rendita di € 610,23

Seconda casa: Cat cat. A/2 con rendita € 289,63

Terreno agricolo: Reddito Dominicale € 14,23

Calcolo abitazione principale: Non si procede al versamento in quanto è sospeso tale pagamento fino al 31 Agosto 2013.

Calcolo per il terreno agricolo: Non si procede al versamento in quanto è sospeso tale pagamento fino al 31 Agosto 2013.

Calcolo per la seconda abitazione:

1) Prendere la rendita catastale seconda casa	289,63
2) Rivalutarla del 5 %	$289,63 \times 1,05 = 304,11$
3) Applicare il moltiplicatore	$304,11 \times 160 = 48.657,60$
4) Applicare l'aliquota ordinaria 0,6%	$48.657,60 : 100 = 486,57$ $486,57 \times 0,6 = 291,95$
5) Calcolare l'importo in due rate	$291,95 : 2 = 145,97$
1 rata acconto	145,97 arrot. € 146,00
2 rata a saldo	145,97 arrot. € 146,00

Totale IMU da versare in ACCONTO solo a favore del Comune:
€ **146,00** codice tributo 3918 - altri fabbricati Comune

(da compilare nella sezione IMU del modello F24: indicando il codice tributo 3918 importo dovuto a favore del Comune)

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI										
codice ente/ codice comune	Raw	Immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
A 3 6 8			X		1	3918		2013	146,00	
									+	
TOTALE G									146,00	H
									+	146,00
SALDO (G-H)										
										146,00

La presente nota informativa ha carattere esclusivamente informativo e gli elementi in esso contenuti sono indicativi e riassuntivi per evidenti ragioni di spazio.