



# COMUNE DI CASTELCOVATI

Via Chiari, 60  
25030 CASTELCOVATI (BS)  
UFFICIO TRIBUTI  
Telefono: 030.7080319 int. 28  
Fax: 030.7080304  
e-mail: [ragioneria@comune.castelcovati.bs.it](mailto:ragioneria@comune.castelcovati.bs.it)

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I.M.U. 2013

Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, **ha istituito** con gli articoli 8 e 9 la nuova Imposta municipale propria a decorrere dal 2014.

Il Governo Monti, con il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha anticipato, in via sperimentale, la decorrenza al 2012 per renderla applicabile, a regime, dal 2015.

Con il Decreto Legge n. 16 del 2.03.2012, convertito con la Legge 26 aprile 2012, n. 44, sono state introdotte modifiche all'art. 13 del Decreto Legge 6.12.2011 n. 201.

Per l'anno di imposta 2013, [il D.L. n. 54 del 21.05.2013](#), ha introdotto ulteriori modifiche con particolare riferimento alla sospensione dell'Imposta sino al 31.08.2013 per le abitazioni principali e pertinenze (escluse cat. A/1 – A/8 e A/9), i terreni agricoli e fabbricati rurali ad uso strumentale.

L'imposta municipale propria è un tributo comunale “derivato” in quanto è istituito e regolato dalla legge statale che ne destina parte del gettito ai comuni, attribuendo a loro alcuni margini d'autonomia.

## LA SCHEDA

**NOME:** Imposta Municipale Propria (cd. IMU)

**DECORRENZA:** dal 1° gennaio 2012 in via sperimentale e dal 1° gennaio 2015 a regime.

**IMPOSTE SOSTITUITE:** ICI, IRPEF e addizionali comunali e regionali (per la parte relativa alla componente immobiliare).

### **PRESUPPOSTO**

L'I.M.U. è un'imposta patrimoniale in quanto presuppone il possesso di fabbricati (compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze), aree fabbricabili e terreni come definiti dall'[art. 2 del D.Lgs. 504/92](#).

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

## **CHI DEVE PAGARE L'I.M.U.** art. 9 c. 1 D. Lgs. n. 23 / 2011

- ❖ Il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- ❖ Il titolare di diritto reale d'usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi beni;
- ❖ Il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria;
- ❖ Il concessionario, nel caso di concessioni su aree demaniali.

## **CHI NON DEVE PAGARE L'I.M.U.**

- ❖ Il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- ❖ L'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- ❖ La società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- ❖ Il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile)
- ❖ L'affittuario d'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto);

## **BASE IMPONIBILE**

**Fabbricati iscritti in catasto:** la base imponibile è pari alla rendita catastale (al 1° gennaio dell'anno d'imposizione), rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

<b>160</b>	Fabbricati classificati nella categoria catastale A (escluso A/10) e C/2-C/6-C/7
<b>140</b>	Fabbricati classificati nella categoria catastale B e C/3-C/4-C/5
<b>80</b>	Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5
<b>65</b> dal 2013	Fabbricati classificati nella categoria catastale D (escluso D/5)
<b>55</b>	Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

**Fabbricati categoria "D" non iscritti in catasto interamente posseduti da imprese:** la base imponibile, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, è pari al costo storico al lordo degli ammortamenti moltiplicato per i coefficienti di rivalutazione determinati annualmente con apposito decreto ministeriale.

**Aree fabbricabili:** la base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori d'adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

**Utilizzazione edificatoria** dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1 lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

**Terreni agricoli:** la base imponibile è pari al reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato per i seguenti coefficienti:

<b>135</b>	Terreni agricoli
<b>110</b>	Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola

## **ALIQUOTE DELIBERATE DAL COMUNE DI CASTELCOVATI**

**con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 30.03.2012**

- Abitazioni principali e relative pertinenze **0,60%** **SOSPESA SINO A 31.08.2013**
- fabbricati rurali ad uso strumentale: **0,20%**; **SOSPESA SINO A 31.08.2013**
- Terreni Agricoli **0,90%** **SOSPESA SINO A 31.08.2013**
- Altri fabbricati **0,90%**
- Area fabbricabili **0,90%**

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata dal Comune.

L'IMU si paga proporzionalmente ai mesi dell'anno solare per i quali si è posseduto l'immobile (art. 9 comma 2 D. Lgs. n. 23 / 2011).

Si calcola per intero il mese nel quale il possesso si è prolungato per almeno 15 giorni; non si calcola il mese in cui il possesso è durato meno di 15 giorni (art. 9 c. 2 D.Lgs. n. 23 / 2011).

## RIDUZIONI BASE IMPONIBILE (art. 13 c. 3 D.L. n. 201/2011 integrato dall'art. 4, c. 5 D.L. 16/2012)

**La base imponibile è ridotta del 50% per:**

- **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- **Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà 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. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

## AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI ABOLITE

Sono state abolite dalla Legge le seguenti precedenti agevolazioni ed esenzioni:

- L'equiparazione all'abitazione principale delle abitazioni date in uso gratuito ai parenti (che quindi ritornano ad essere delle seconde case);
- L'agevolazione per tutte le pertinenze utilizzate indipendentemente dal loro numero per categoria catastale (ora si può considerare solo una pertinenza per ciascuna delle cat. C/2 locali di deposito, C/6 box e C/7 tettoie chiuse)

## DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 8 comma 3 del D. Lgs. n. 23/2011 afferma che per abitazione principale s'intende... "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".

La norma fornisce una chiara definizione di abitazione principale in base alla quale l'abitazione principale è costituita **da una sola unità** immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

**L'aliquota ridotta** per l'abitazione principale e **relative detrazioni** trovano applicazione solo, quando l'immobile è effettivamente adibito ad abitazione principale e ciò comporta che devono sussistere contemporaneamente ben quattro condizioni:

- 1) che l'immobile sia iscritto o iscrivibile nel catasto urbano come **unica** unità immobiliare;
- 2) che l'immobile sia il luogo dove il possessore o il titolare dei diritti reali di godimento ha stabilito la sua dimora abituale;
- 3) che l'immobile sia il luogo dove il possessore o il titolare dei diritti reali di godimento risiede anagraficamente;
- 4) che vi sia identità tra il soggetto obbligato al pagamento dell'IMU e quello che dimora abitualmente nell'immobile.

Tutte queste condizioni devono coesistere, in quanto la norma richiede che un particolare immobile si collochi in una posizione che lo relazioni da un lato ad un determinato soggetto e dell'altro ad un particolare scopo.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti obbligati al pagamento dell'IMU, la detrazione spetta a ciascuno di loro proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Il trattamento fiscale dell'abitazione principale si applica anche in caso di abitazione assegnata in sede di separazione o di divorzio al coniuge non titolare di diritti reali su di essa. Ai soli fini dell'I.M.U., il coniuge assegnatario si considera titolare del diritto di abitazione. Ne consegue che l'unico soggetto che deve effettuare il versamento è il coniuge assegnatario dell'abitazione.

#### **DEFINIZIONE DI PERTINENZA.**

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono **esclusivamente** quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** (Magazzini e locali di deposito), **C/6** (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e **C/7** (Tettoie chiuse o aperte), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, ancorché in presenza di contitolarità dell'immobile adibito ad abitazione principale.

Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale.

#### **DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE**

La detrazione è stabilita in €200,00.= (rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione).

#### **MAGGIORAZIONE DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE PER GLI ANNI 2012 E 2013.**

La maggiore detrazione è stabilita in € 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni dimorante e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino al limite massimo di euro 400,00.

#### **ESTENSIONE DELLA DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE.**

La detrazione si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari o ente ad esso subentrato.

L'art. 13, comma 10, del D.L. n. 201/2001 cita solo la detrazione e pertanto per le unità immobiliari delle cooperative, come sopra individuate, e per gli alloggi regolarmente assegnati dall'A.L.E.R non è applicabile l'aliquota ridotta.

#### **ESTENSIONE DELL'ALiquOTA RIDOTTA E DELLA DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE**

##### **❖ ANZIANI O DISABILI      D.L. 16/2012 art. 4 comma 5 lett. f)**

E' facoltà dei comuni prevedere l'estensione anche all'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.

**Il Comune di Castelcovati si è avvalso di tale facoltà prevedendola nel regolamento appositamente adottato per l'applicazione dell'IMU.**

##### **❖ RESIDENTI ALL'ESTERO      D.L. 16/2012 art. 4 comma 5 lett. f)**

I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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.

**Il Comune di Castelcovati si è avvalso di tale facoltà prevedendola nel regolamento appositamente adottato per l'applicazione dell'IMU.**

## CONIUGE SUPERSTITE

In base all'art. 540 del codice civile, spetta al coniuge superstite il diritto di abitazione sull'unità immobiliare adibita a dimora coniugale e sulle sue pertinenze. Il soggetto passivo dell'imposta, in tale situazione, è esclusivamente il coniuge che vanta il diritto di abitazione, con conseguente esclusione di tutti gli altri contitolari.

Nel caso di abitazioni sulle quali non grava il diritto d'abitazione, con il decesso del *de cuius* la soggettività passiva passa ai chiamati all'eredità in ragione delle proprie quote successorie.

Ciò anche se i chiamati non hanno ancora accettato l'eredità, tenendo conto che gli effetti della successiva accettazione risalgono al momento nel quale si è aperta la successione (art. 459 codice civile).

Nell'ipotesi di rinuncia all'eredità il chiamato perde in modo retroattivo la soggettività passiva.

## QUANDO SI PAGA ( art. 9 c. 3 D.Lgs 23/2011)

L'IMU deve essere versata in due rate di pari importo:

- 1) la prima entro il 16 giugno (per l'anno 2013 il 17 essendo il 16 giorno festivo);
- 2) la seconda rata entro il 16 dicembre.

E' facoltà del contribuente provvedere al pagamento dell'IMU in unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno.

## VERSAMENTI ANNO 2013 – NOVITA'

Ai sensi dell'art 1 del D.L. 54/2013 per l'anno 2013 è **sospeso** sino al 31.08.2013 il versamento della prima rata per le seguenti categorie di immobili:

- a) abitazione principale e relative pertinenze, 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 (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- c) terreni agricoli e fabbricati rurali ad uso strumentale.

In caso di mancato rispetto della scadenza del 31 agosto, il decreto prevede che il termine di versamento della prima rata dell'imposta sarà il 16 settembre 2013.

L'Imposta dovuta è interamente a favore del Comune.

Il comma 380 dell'articolo 1 della citata legge (lettera "a" e lettera "h") ha **soppresso la riserva allo Stato** della quota di IMU come inizialmente previsto dal comma 11 dell'art. 13 del D.L. 201/2011. Questo significa che **non** è più necessario suddividere l'imposta in due codici tributo, uno per il Comune ed uno per lo Stato.

La suddivisione rimane solo per gli immobili del gruppo catastale "D", ovvero gli immobili adibiti ad uso produttivo. La lettera "f" del citato comma 380 stabilisce infatti che **il gettito derivante dagli immobili del gruppo "D", calcolato ad aliquota base del 7,6 per mille, va interamente allo Stato**. Al Comune compete la parte di imposta relativa all'incremento rispetto all'aliquota deliberata.

## COME SI PAGA ( art. 13 c.12 D.L. n. 201/2011)

I versamenti del nuovo tributo devono essere eseguiti mediante l'utilizzo del modello F24, nonché, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale.

Per i soggetti titolari di partita IVA i versamenti dovranno avvenire *esclusivamente* con modalità telematiche (Provvedimento Agenzia delle entrate 12/4/2012 n. 2012/53909).

Il nuovo modello F24 è disponibile, in versione cartacea presso banche, Poste e agenti della riscossione e, in formato elettronico, sul sito internet <http://www.agenziaentrate.gov.it> – Strumenti - modelli – modelli di versamento – F24.

## I CODICI TRIBUTO

Con la Risoluzione n. 35/E sono stati istituiti i codici tributo necessari per il versamento dell'IMU, inclusi gli interessi e le sanzioni in caso di accertamento. Con Risoluzione n. 33/E del 21.05.2013 i codici sono stati aggiornati.

I nuovi codici, da inserire nella sezione "Sezione IMU e altri tributi locali", che permettono il versamento separato dell'imposta a favore del Comune e dello Stato, sono i seguenti:

Codice Catastale Comune di Castelcovati **C072**.

Codice IMU	Denominazione
<b>3912</b>	"IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE" – <b>SOSPESO SINO A 31.08.2013</b>
<b>3913</b>	"IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE" – <b>SOSPESO SINO A 31.08.2013</b>
<b>3914</b>	"IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE" – <b>SOSPESO SINO A 31.08.2013</b>
<b>3916</b>	"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE"
<b>3918</b>	"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE"
<b>3923</b>	"IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE"
<b>3924</b>	"IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE"
	<b>NUOVI CODICI</b>
<b>3925</b>	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE "D" - STATO
<b>3930</b>	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE "D" - INCREMENTO COMUNE

**In caso di ravvedimento operoso le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.**

Sono stati ricodificati, come sotto indicato, alcuni codici tributo per il versamento dell'ICI ancora dovuta.

Nuovo Codice per versamento ICI

Denominazione

3940 "Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per l'abitazione principale"

3941 "Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per terreni agricoli"

3942 "Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per aree fabbricabili"

3943 "Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per altri fabbricati"

I codici tributi istituiti con risoluzione n. 32 del 02 marzo 2004 per il versamento degli interessi e sanzioni relativi all'ICI restano invariati.

**QUOTA STATALE:** è destinata allo Stato l'imposta determinata su:

- fabbricati del gruppo catastale D calcolata applicando l'aliquota ministeriale dello **0,76%** - cod. 3925.
- fabbricati rurali ad uso strumentale accatastati nel gruppo D10 applicando l'aliquota ministeriale dello **0,2%**.

La detrazione di 200,00 euro nonché le detrazioni e le riduzioni d'aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato.

Al Comune spettano, inoltre, le maggiori somme di imposta erariale (a titolo di imposta, interessi e sanzioni) scaturenti dall'attività di accertamento e riscossione.

**ASPETTI FISCALI:** L'imposta municipale propria è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

#### **DICHIARAZIONI:**

Ai sensi dell'art. 10, c. 4 del D.L. 35/2013 – a modifica dell'art. 13 del D.L. 201/2011 - La presentazione della dichiarazione IMU deve essere effettuata 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.

**Il modello di Dichiarazione IMU e relative istruzioni è stato approvato con Decreto del MEF in data 30.10.2012. – disponibile sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it)**

Sono valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

Ufficio Tributi, 04.06.2013