



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona
UFFICIO TRIBUTI

NOTA INFORMATIVA SULL'I.M.U. PER L'ANNO 2012

L'I.M.U. è l'Imposta municipale propria che, dall'1 gennaio 2012, ha sostituito l'Ici, l'Irpef e le addizionali regionali e comunali dovute sui redditi fondiari relativi a immobili non locati o non affittati.

Sono soggetti **passivi** dell'I.M.U.:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, **in due rate**:

- **prima rata entro il 18 giugno 2012**
(la data indicata dalla normativa è il 16 giugno che però è un sabato, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo);
- **seconda rata entro il 17 dicembre 2012**
(la data indicata dalla normativa è il 16 dicembre che però è una domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo).

N.B.: Soltanto per l'abitazione principale, e relative pertinenze, è possibile effettuare il pagamento in tre rate anziché in due. In questo caso, le scadenze sono le seguenti:

- 1^a rata, pari ad 1/3 dell'imposta, entro il 18 giugno 2012;
- 2^a rata, pari ad 1/3 dell'imposta, entro il 17 settembre 2012;
- 3^a rata a conguaglio entro il 17 dicembre 2012.

Il versamento va effettuato esclusivamente mediante **modello F24** (in posta, banca o per via telematica).

PER IL SOLO ANNO 2012 NON E' POSSIBILE PAGARE IN UNICA SOLUZIONE.

Il versamento dell'Imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, per i fabbricati rurali ad uso strumentale, per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari, va effettuato esclusivamente a favore del Comune.

Per gli altri immobili il versamento dell'Imposta dovuta deve essere eseguito per metà a favore del Comune e per metà a favore dello Stato.

Occorre quindi indicare distintamente, sul modello F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi secondo i seguenti codici:

3912	Abitazione principale e relative pertinenze (Comune)
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale (Comune)
3914	Terreni (quota Comune)
3915	Terreni (quota Stato)
3916	Aree fabbricabili (quota Comune)
3917	Aree fabbricabili (quota Stato)
3918	Altri fabbricati (quota Comune)
3919	Altri fabbricati (quota Stato)
3923	Interessi da accertamento
3924	Sanzioni da accertamento

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere riportato sul modello F24 il **codice identificativo del Comune di Casaleone: B886**.

Il pagamento del tributo 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.

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta, barrando la casella "Ravv." (cfr Risoluzione n. 35/E del 12 apr. 2012 dell'Agenzia delle Entrate).

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la **base imponibile**, sulla quale applicare l'aliquota.

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati.

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	60
D/5	banche e assicurazioni	80

TERRENI AGRICOLI: il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 135. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è 110.

AREE FABBRICABILI: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2012.

Con l'**acconto** di giugno si versa il 50% dell'imposta dovuta, applicando le **aliquote di base** e le detrazioni previste.

- **Abitazione principale e relative pertinenze** - aliquota dello 0,4% con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;

- **fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota dello 0,2%;
- **tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquota di base dello 0,76%;

Nel caso si scelga di versare in tre rate l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, l'aliquota dello 0,4% è applicabile anche alla seconda rata di settembre.

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Pertinenze

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. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C/6 si applicherà, ad una, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

Detrazione

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, la detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede 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.

La detrazione si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

Anziani o disabili in ricovero permanente

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, purché non locata, potrà essere applicata **solo a saldo, se previsto nel regolamento comunale**, l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale. Pertanto in acconto l'imposta dovrà essere versata con l'applicazione dell'aliquota base (0,76%).

Coniugi separati/divorziati

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.

Immobili rurali

- se accatastati:
sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale in atti, in qualunque categoria catastale siano censiti,
con aliquota dello 0,76% o, se abitazioni principali, dello 0,4%;
con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale; per questa tipologia di immobili, la prima rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta;

- se non accatastati:
i fabbricati ancora iscritti al catasto terreni dovranno essere censiti al catasto fabbricati entro il 30/11/2012. E' previsto il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

Immobili di interesse storico-artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs 42/2004
Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile.

Immobili inagibili

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile, i 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](#) attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità .

Immobili in uso gratuito

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili posseduti da soggetti AIRE

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili locati

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione, anche quelli a canone concordato.

Terreni agricoli

Sono previste **riduzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola**, in misura percentuale a seconda del valore del terreno (art. 13, comma 8 bis, decreto legge 201/2011 come aggiunto dal D.L. 16/2012). Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Dichiarazione IMU

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 con apposito decreto ministeriale**. 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 ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

Le informazioni sopra riportate potranno essere soggette a variazioni a seguito di modifiche normative o precisazioni ministeriali.

Tutte le informazioni si riferiscono esclusivamente **all'acconto**, in quanto l'imposta dovuta **a saldo** dovrà essere ricalcolata su base annua applicando le aliquote deliberate dal Comune, e versata a conguaglio.

L'Ufficio tributi è a disposizione per informazioni nell'orario di apertura al pubblico (MER.–VEN. ore 8.30-13.00 e MER. ore 15.00-18.00 – TEL. 0442 328717) o all'indirizzo e-mail: tributi@comune.casaleone.vr.it.