

SOMMARIO

1) CHI DEVE PAGARE, COME PAGARE, CON QUALI ALIQUOTE	2
2) CALCOLO DELL'IMPOSTA - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE - DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE.	3
4) DIRITTO DI ABITAZIONE	8
4)COMODATO GRATUITO	9
5) CONIUGI ASSEGNATARI.....	10
6) ANZIANI IN CASA DI CURA	11
7) CANONE CONCORDATO.....	12
8) RESIDENTI ALL'ESTERO.....	12
9) RESIDENZE DEI MILITARI.....	13
10) IMMOBILI INAGIBILI INABITABILI.....	14
11) IMMOBILI STORICI.....	15
12) AREE EDIFICABILI	16
13) TERRENI AGRICOLI.....	18
14) FABBRICATI RURALI.....	19
15) ESENZIONI	21
16) MODALITA' DI VERSAMENTO.....	22
17) DICHIARAZIONI	24
18) VARIE.....	25

1) CHI DEVE PAGARE, COME PAGARE, CON QUALI ALIQUOTE

1) *Domanda - Chi deve pagare l'IMU?*

Risposta - Sono tenuti al pagamento dell'IMU i proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, nonché i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, o superficie sugli immobili stessi.

Costituisce presupposto per il pagamento dell'IMU il possesso degli immobili già assoggettati ad ICI (fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli) e di altri immobili in precedenza non considerati imponibili, quali i terreni non coltivati.

Diversamente dall'ICI, l'IMU si applica anche all'abitazione dove il contribuente risiede e dimora abitualmente (l'abitazione principale).

Anche i fabbricati rurali ad uso strumentale (cioè utilizzati per l'attività dell'impresa agricola), già esclusi dall'ICI, sono imponibili, pur se con ampie eccezioni.

2) *Domanda - Come si calcola la "base imponibile" dell'IMU?*

Risposta - La base imponibile dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili. Per le aree edificabili, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", in pratica il valore di mercato.

Per quanto riguarda i fabbricati, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (ai sensi dell'art.3, comma 48, della legge 23/12/1996, n. 662), per i nuovi coefficienti di seguito riportati, che valgono soltanto per l'IMU:

- 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;
- 60, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 80, per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 55, per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Nel caso dei terreni agricoli o incolti il procedimento è simile. La base imponibile è costituita dal valore convenzionale ottenuto moltiplicando il reddito dominicale del terreno (così come risulta dal catasto), da rivalutare del 25%, per i seguenti coefficienti, che valgono solo per l'IMU:

- 110, nel caso di terreni appartenenti ed utilizzati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali;
- 135, per tutti gli altri terreni.

3) **Domanda - Quali sono le aliquote dell'IMU ?**

Risposta - La disciplina dettata dalla legge stabilisce tre distinte aliquote di base dell'IMU:

- aliquota ordinaria pari al 7,6 per mille, che i Comuni possono aumentare o diminuire di tre punti per mille (tra 4,6 e 10,6 per mille);
- aliquota ridotta per abitazione principale pari al 4 per mille, che i Comuni possono aumentare o diminuire di due punti per mille (tra 2 e 6 per mille);
- aliquota ridotta per immobili rurali ad uso strumentale, pari al 2 per mille, che i Comuni possono diminuire di un punto (fino all'1 per mille)

2) CALCOLO DELL'IMPOSTA - ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE - DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE.

1) **Domanda - Come si calcola l'imposta dovuta ?**

Risposta - L'IMU da pagare dipende dalla base imponibile dell'immobile posseduto, dall'aliquota, dalla quota di possesso e dal periodo di possesso.

Nel caso di un immobile posseduto per intero e per tutto l'anno, l'imposta annuale dovuta si calcola moltiplicando il valore imponibile per l'aliquota. Ad esempio, un fabbricato abitativo non utilizzato come abitazione principale del valore imponibile di 128 mila euro, comporta il pagamento pari a € 128.000 x 7,6/1000 = € 972,80.

Se lo stesso fabbricato è posseduto dal contribuente al 30% a decorrere dal 20 maggio 2012, si dovrà tener conto anche della quota di possesso (30%) e del periodo di possesso (7 mesi, cioè 7 dodicesimi). Il calcolo dell'imposta dovuta per il 2012 sarà il seguente:

$$€ 972,80 \text{ (imposta teorica annua)} \times 30\% / 12 \times 7 = € 170,24$$

Per il calcolo del periodo di possesso vale la stessa regola dell'ICI: viene considerato un mese intero di possesso il mese nel quale il possesso si verifica per almeno 15 giorni. Pertanto, l'acquisto di un immobile che avviene il 10 del mese comporta il calcolo dell'imposta da parte dell'acquirente per l'intero mese (il possesso si protrae per oltre 15 giorni); un acquisto che avviene il giorno 20 del mese, comporta il calcolo dell'imposta a partire dal mese successivo (il possesso si protrae per meno di 15 giorni).

2) **Domanda - Sono in possesso di due fabbricati un A2 rendita € 785,01 e un C6 rendita € 38,94 nel calcolo si uniscono le due rendite in € 823,95 o devo considerare la pertinenza come seconda casa?**

Risposta - Il calcolo effettuato considera il fabbricato come abitazione principale con applicazione della sola detrazione base di 200 euro ed aliquota base pari allo 0,4 per cento. Il calcolo è corretto per l'acconto. Per il saldo occorrerà vedere le aliquote e la detrazione deliberata dal comune (entro il 30 settembre) ed occorrerà controllare che l'aliquota e la detrazione non siano state modificate dallo Stato (entro il 10 dicembre).

3) **Domanda - Cosa si intende per abitazione principale?**

Risposta - Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale "il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile", anche nel caso in cui i componenti del nucleo abbiano stabilito in domicili diversi la propria dimora e la propria residenza.

4) **Domanda -** Convivo con la mia compagna e siamo proprietario al 50% dell'abitazione. Abbiamo tre figli, due di entrambi, mentre il terzo l'ho avuto con la mia precedente compagna. Come calcolare le detrazioni?

Risposta - La detrazione di 200 euro sarà ripartita in parti uguali. A questa, per entrambi si aggiunge la detrazione per i due figli (50 euro per ognuno), mentre per il terzo figlio, la detrazione spetterà solo a Lei. In definitiva, l'importo complessivo della detrazione, su base annua, sarà:

- a) per Lei, 100 euro + 50 euro (25 euro per ogni figlio che ha con la sua attuale compagna) + 50 euro per il terzo figlio = 200 euro;
- b) per la sua compagna, 100 euro + 50 euro per i due figli = 150 euro.

5) **Domanda -** Nel caso in cui la pertinenza all'abitazione principale sia autonomamente accatastata rispetto all'appartamento, si può applicare l'aliquota IMU ridotta e la detrazione per l'abitazione principale?

Risposta - Sì, se l'appartamento è adibito ad abitazione principale si applica l'aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille) e la detrazione base di 200 euro. Le agevolazioni coinvolgono la relativa pertinenza (cioè il box, o la cantina), anche se distintamente iscritta in catasto. Il numero massimo di pertinenze associabili ad un'abitazione principale è una unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7. Nel conto delle pertinenze associabili vanno considerate anche le unità non accatastate in modo autonomo.

Se unitamente all'abitazione è accatasto una cantina o soffitta, con valore confluito nella rendita dell'abitazione ed il contribuente ha un'altra cantina autonomamente accatastata, quest'ultima non potrà considerarsi pertinenza e l'Imu andrà corrisposta utilizzando l'aliquota ordinaria. Occorre pertanto verificare con la planimetria se è stato accatastato unitamente all'abitazione anche una cantina, soffitta o garage.

6) **Domanda -** Vorrei sapere, essendo la proprietà suddivisa tra me e mia moglie al 90% ed al 10%, come mi devo comportare con il calcolo della detrazione della prima casa e dei figli? Divisi in proporzione alla proprietà o semplicemente diviso 2 proprietari?

Risposta - 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 e non alla percentuale di possesso. Nel suo caso la detrazione di base e quella per i figli andrà divisa a metà tra i coniugi

7) **Domanda** - Sono comproprietario al 50% con mio fratello dell'abitazione che è mia residenza principale. Posso applicare il 4x1000 per l'Imu anche all'altro 50 % di mio fratello? altrimenti l'Imu dell'altro 50 % chi lo deve pagare?

Risposta - Lei e suo fratello siete due autonomi soggetti passivi. Le pagherà per la sua quota del 50% con aliquota base dello 0,4 per cento, scontandosi l'intero detrazione di 200 euro. Al pagamento dell'imposta dovuta per l'altro 50% è tenuto suo fratello, che dovrà considerare l'abitazione come a disposizione, applicando l'aliquota base dello 0,76 per cento, fermo restando che a dicembre dovrà conguagliare l'imposta considerando le aliquote deliberate dal comune.

Domanda - Buongiorno. ho costruito una casa nel 2006/2007 e quindi mi è stata fissata una rendita catastale super aggiornata dal catasto stesso. per il calcolo dell'Imu ho letto che si deve rivalutare la suddetta rendita prima del 5 e poi del 160. Vale anche nel mio caso?

Risposta - La normativa impone di considerare l'ammontare delle rendite iscritte in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno d'imposizione.

Le rendite catastali oggi non tengono conto della data di costruzione, in quanto vengono determinate facendo riferimento a tariffe d'estimo approvate nel 1993. Quindi, la rendita catastale di due abitazioni aventi la stessa categoria e classe è identica sia che il fabbricato sia stato costruito nel 1970 che nel 2012.

8) **Domanda** - Nel caso in cui due coniugi siano comproprietari, ognuno al 50%, della casa abitano, la detrazione abitazione principale spetta per 200 euro ad entrambi, oppure spetta nella misura di 100 euro per ciascuno?

Risposta: Per l'abitazione principale l'aliquota base IMU è pari allo 0,4% (4 per mille), ma il Comune può modificarla - in aumento o in diminuzione - fino a 0,2 punti percentuali. La detrazione fissa di 200 euro si suddivide in parti uguali fra i comproprietari dell'immobile che lo utilizzano come abitazione principale, a prescindere dalla quota di possesso. Nel caso indicato, la detrazione sarà suddivisa in 100 € annuali per ciascuno dei due coniugi

9) **Domanda** - Se l'abitazione è cointestata al 50% ad una coppia convivente, non legata dal vincolo del matrimonio, la detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due (cioè 100 euro a testa), oppure spetta ad entrambi per intero (cioè 200 euro a testa)?

Risposta - La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari e si suddivide in parti uguali (indipendentemente dalle quote di possesso), alla sola condizione che i contitolari stessi utilizzino la casa come abitazione principale. Nel caso specifico, la detrazione dovrà essere suddivisa a metà fra i due contitolari dell'immobile.

10) **Domanda** - *Premessa: i genitori sono regolarmente coniugati (non sono, cioè, né separati né divorziati) Il genitore A risiede nella casa A del comune A con un figlio minore di 26 anni.*

Il genitore B risiede nel comune B con un figlio 27enne studente.

Entrambi i genitori sono proprietari al 50% sia della casa A che della casa B.

La casa A è unica nel comune A.

La casa B è unica nel comune B

Come pagare l'IMU?

Risposta - La normativa disciplina espressamente il caso in cui lo stesso nucleo familiare ha due abitazioni nello stesso comune, limitandone i benefici ad una sola abitazione. Nulla si dice nel caso in cui due coniugi abbiano stabilito la residenza e la dimora abituale in comuni diversi. In mancanza di una definizione normativa valida ai fini Imu di nucleo familiare, si deve ritenere che occorre fare riferimento alle risultanze anagrafiche e quindi nel caso prospettato, il coniuge A considererà il 50% dell'abitazione del comune A, come abitazione principale, utilizzando sia la detrazione di 200 euro sia l'ulteriore detrazione per figlio fino a 26 anni, mentre il 50% della casa posseduta nel comune B, sconterà l'aliquota ordinaria.

11) **Domanda** - *la nostra casa è intestata alla figlia minore, studentessa, rendita catastale 653,32. spetta la detrazione di 50€ oltre ai 200?*

Risposta - Nel caso prospettato si configura l'usufrutto legale del genitore, ai sensi dell'articolo 324 codice civile, diritto che si estingue con il conseguimento della maggiore età.

Il soggetto passivo è quindi il genitore che potrà utilizzare anche la detrazione di 50 euro per la figlia.

12) **Domanda** - *Il mio compagno vive e ha la residenza in un appartamento di cui ha la proprietà al 50% con me, che però ho la residenza altrove. Ci hanno detto che lui paga il 4% come prima casa e io pago l'aliquota della seconda casa. Vorrei sapere se a lui spetta la detrazione di 200 euro per intero o solo metà perchè possiede il 50%.*

Risposta La detrazione per abitazione principale va rapportata non alla quota di possesso ma alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Nel caso prospettato la detrazione spetta per intero e non al 50 per cento.

13) **Domanda** - *Ho coniuge e 2 figli a carico, ma l'immobile è intestato a mia moglie, posso sfruttare la detrazione per i figli di età inferiore a 26 anni?*

Risposta - Se il nucleo familiare risiede nella stessa abitazione, ed i figli sono di entrambi i coniugi, l'unico soggetto passivo è la moglie che utilizzerà interamente sia la detrazione di 200 euro che l'ulteriore detrazione di 100 euro per i due figli

14) **Domanda** - *Per i figli nati nell'anno 2012 la detrazione spetta per intero o rapportata al mese di nascita?*

Risposta - La detrazione va rapportata a mese. Quindi, se il figlio è nato il 14 febbraio si avrà una detrazione annua pari a 45,83 ovvero per undici mesi.

15) **Domanda** - *Nel 2011 ho acquistato un posto auto (c/6) adiacente e confinante con la mia unica e prima abitazione. In atto notarile è definito come pertinenza esclusiva della prima abitazione. Tuttavia possiedo già ovviamente il garage (c/6) il nuovo posto auto scoperto verrà considerato pertinenza prima casa o sarà tassato con l'aliquota da seconda abitazione ?*

Risposta - La disciplina Imu prevede che si possano considerare una sola pertinenza per ciascuna delle tre categorie catastali individuate (C/6, C/2 e C/7). Nel caso di possesso di due pertinenze classate con la stessa categoria catastale, una sarà considerata pertinenza dell'abitazione, con relativa applicazione della medesima aliquota e l'altra, invece, scontrerà l'aliquota ordinaria.

16) **Domanda** - *Sono in possesso di 2 pertinenze dell'abitazione principale (due autorimesse categoria c/6) una più grande e l'altra più piccola, considerando che è possibile assoggettare solo una all'aliquota ridotta assieme all'abitazione principale posso indifferentemente considerare anche quella più grande come pertinenza da assoggettare a tassazione agevolata assieme all'abitazione principale oppure la legge stabilisce delle direttive?*

Se potessi vorrei considerare la pertinenza più grande con rendita maggiore all'aliquota ridotta assieme alla prima casa e assoggettare all'aliquota maggiorata come seconda casa quella più piccola con rendita catastale minore.

Risposta - Se entrambe le autorimesse sono utilizzate come pertinenza dell'abitazione spetta al contribuente decidere quale delle due è da assoggettare ad aliquota ridotta e quindi, nel suo caso, può considerare quella con la rendita più elevata.

17) **Domanda** - *Sono proprietario di 5/6 dell'abitazione familiare Mia moglie (coabitante) è proprietaria del restante 1/6. La detrazione spettante è di 100 Euro a testa Relativamente a mia moglie è superiore al debito, è possibile ripartire diversamente in modo da poter fruire di tutta la detrazione.*

Risposta - La detrazione per abitazione principale va rapportata non alla quota di possesso ma alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Nel caso prospetto la detrazione spettante è pari a 100 euro per ogni contitolare.

18) **Domanda** - *Mio marito e io viviamo nell'abitazione principale con i nostri due figli, uno di 21 anni e l'altro di 23 anni. Il maggiore però ha la residenza in un altro appartamento, che è affittato con regolare contratto di affitto. Possiamo usufruire per la casa di famiglia della detrazione di 50 euro anche per il figlio maggiore? Oppure, lui può calcolare l'imposta sul suo appartamento con la detrazione di 200 euro per la prima casa?*

Risposta - No. In questo caso non è possibile né detrarre 200 euro sull'appartamento di suo figlio (la casa posseduta è affittata a terzi e quindi si applica l'aliquota dello 0,76%), né operare la detrazione ulteriore di 50 euro, in quanto il figlio non è residente insieme ai genitori. Andrebbe poi regolarizzata anche la residenza del figlio maggiore che - a meno che non affitti solo alcune stanze dell'alloggio - di fatto risiede in un alloggio utilizzato da altri

19) **Domanda** - *Devo considerare la detrazione per i miei figli gemelli che nasceranno a settembre 2012 Cento euro interi oppure rapportati ai mesi dell'anno?*

Risposta - Dovrà considerare la detrazione dei figli sono a partire dalla loro nascita, rapportando la detrazione a mesi. Se i figli nasceranno, ad esempio, il 4 settembre, avrà diritto a 100 euro/12 mesi x 4 mesi = 33,33 euro.

4) DIRITTO DI ABITAZIONE

1) **Domanda** - *Sono diventato proprietario, insieme a mio fratello, di una quota dell'abitazione dei miei genitori a seguito del decesso di mio padre. L'abitazione continua ad essere utilizzata esclusivamente dalla mamma.*

Chi deve pagare l'IMU ?

Risposta - Il genitore superstite acquisisce automaticamente, *mortis causa*, il diritto reale di abitazione sull'intera casa (in quanto "coniuge superstite"), come previsto dall'articolo 540, comma 2, del Codice civile. Così come avveniva per l'ICI, prima dell'abolizione del tributo sull'abitazione principale, anche l'IMU è interamente a carico del genitore che continua a risiedere nella casa coniugale, con le agevolazioni previste per l'abitazione principale: aliquota base ridotta allo 0,4% e detrazione di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito ad abitazione del contribuente. I figli, invece, non dovranno pagare l'IMU su tale abitazione.

2) **Domanda** - *Salve, sono proprietario della casa in cui abito . Mio padre è venuto a mancare e dopo la successione, ho ereditato una parte della casa(1/5) di cui lui era proprietario con mia madre e dove viveva e dove vive ancora mia madre. devo pagare l'IMU su questa seconda casa?*

Risposta - Il genitore superstite acquisisce automaticamente il diritto reale di abitazione sull'intera casa, così come previsto dall'art. 540 codice civile. Anche se catastalmente il figlio risulta essere comproprietario per una quota, ai fini IMU, così com'era anche per l'ICI, l'unico soggetto tenuto al pagamento dell'imposta è il coniuge superstite

3) **Domanda** - *Alla morte della moglie ho ereditato il 75% dell'appartamento in cui abitavamo, il 25% e' stato ereditato dalla sorella di mia moglie.*

Ho il diritto di abitazione . Devo versare l'IMU sul mio 75% oppure sul 100% in quanto ho il diritto di abitazione?

Risposta - Il coniuge superstite acquisisce automaticamente il diritto reale di abitazione sull'intera casa, così come previsto dall'art. 540 codice civile, a condizione che l'abitazione fosse di proprietà del *de cuius* o in comunione con l'altro coniuge.

In caso di diritto abitazione, anche se catastalmente figura una quota di possesso a carico della sorella, l'unico soggetto tenuto al pagamento dell'imposta è il coniuge superstite, che pagherà sul 100%.

4) **Domanda** - *In caso di decesso di uno dei coniugi e di possesso al 100% dell'abitazione da parte del coniuge deceduto, qualora il coniuge superstite decida di rinunciare alla propria quota di eredità a favore dei figli e nel caso in cui il coniuge superstite continui a risiedere nell'abitazione "coniugale" della quale non è proprietario, chi sarà tenuto al pagamento dell'IMU?*

Risposta - L'articolo 540, secondo comma, del codice civile attribuisce al coniuge superstite il diritto reale di abitazione sulla "casa adibita a residenza familiare". Il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare nasce per legge ed è unicamente fondato sulla qualità di coniuge e non è a titolo derivativo, e quindi prescinde dai diritto successori.

Nel caso di rinuncia all'eredità, quindi, il diritto di abitazione permane ed il coniuge supersite è tenuto al pagamento dell'Imu.

4)COMODATO GRATUITO

1) **Domanda** - *Siamo due genitori che hanno affidato in uso gratuito un'abitazione di loro proprietà al figlio che la utilizza come propria dimora e che non possiede altri immobili. L'abitazione in questione beneficia del regime di agevolazione previsto per l'abitazione principale?*

Risposta - No. Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, gli immobili concessi in uso gratuito ai parenti (ad esempio da padre a figlio), che ai fini ICI scontavano sino al 2008 l'aliquota prevista per l'abitazione principale e dal 2008 al 2011 erano esenti in quanto assimilate all'abitazione principale, con la nuova disciplina IMU sono trattate come qualsiasi altro fabbricato.

2) **Domanda** - *Mio figlio abita e risiede in una casa dove è nudo proprietario, io e mia moglie abbiamo usufrutto, noi risiediamo in un altro appartamento di nostra proprietà. come ci dobbiamo comportare con l'Imu. grazie*

Risposta - Il soggetto passivo Imu è l'usufruttuario. Nel caso prospettato l'abitazione utilizzata dal figlio deve essere considerata come abitazione a disposizione, che sconta l'aliquota ordinaria.

3) **Domanda** - *Nel caso di 2 coniugi in regime fiscale di separazione dei beni (la prima casa di abitazione dove dimorano è di proprietà al 100% del marito) la moglie, priva di redditi, è proprietaria di un 'appartamento dato in uso gratuito alla figlia ed alla sua famiglia. Come viene considerato ai fini IMU?*

Risposta - L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso prospettato, essendo venuta meno la possibilità per i comuni di assimilare all'abitazione principale quella data in comodato a parenti, l'abitazione utilizzata dalla figlia sconterà l'aliquota ordinaria.

4) **Domanda** - *Mia moglie possiede un appartamento avuto con successione, nel quale vive e risiede sua sorella, senza alcun pagamento di affitto.*

In questo caso chi paga l'IMU? Perché mi sembra di aver letto che la paga chi ci vive.

Risposta - L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso prospettato, essendo venuta meno la possibilità per i comuni di assimilare all'abitazione principale quella data in comodato a parenti, l'abitazione utilizzata dalla sorella sconterà l'aliquota ordinaria.

5) CONIUGI ASSEGNATARI

1) **Domanda** - *Nel caso di coniugi separati, a chi spetta il pagamento dell'IMU per la casa coniugale?*

Risposta - con le modifiche introdotte dal decreto legge n.16/2012, ai fini IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge in sede di separazione o divorzio, si intende effettuato a titolo di diritto di abitazione e pertanto costituisce presupposto per il pagamento dell'IMU. Il coniuge assegnatario dell'abitazione è quindi obbligato dalla legge al pagamento dell'IMU, a prescindere dall'effettivo possesso dell'immobile, per tutta la durata dell'assegnazione.

2) **Domanda** - *Siamo oramai separati da 5 anni con separazione consensuale (non emessa da un giudice). Abbiamo ognuno di noi due adibito ad abitazione principale le due diverse dimore ed i relativi comuni distanti 300 km ci hanno dato la residenza con la relativa carta di identità e medico di base. Abbiamo sempre avuto esenzione ICI .*

Ora essendo noi separati (ma non con sentenza giuridica) sembra che una delle due case venga considerata seconda casa anche se abitualmente dimora. E' corretta tale interpretazione? Anche se abbiamo di fatto due nuclei familiari diversi ?

Risposta - I coniugi, non essendo separati giudizialmente, fanno parte dello stesso nucleo familiare e quindi l'abitazione principale è una sola. Sul punto, comunque, esistono incertezze circa il significato da attribuire, nell'Imu, al concetto di "nucleo familiare". Ad avviso del Ministero dell'Economia se due coniugi hanno stabilito la residenza anagrafica e la dimora in comuni diversi

ed in abitazioni di proprietà, ognuno potrà considerare la propria abitazione come principale e quindi scontarsi sia l'aliquota ridotta che la detrazione per intero.

3) **Domanda** - siamo separati da cinque anni, ma consensualmente senza provvedimento del giudice. Io abito in casa di mia proprietà con i miei due figlio. Mio marito abita sempre nello stesso comune in altra casa di sua proprietà. Come regolarci ai fini IMU, considerando che entrambi abbiamo la residenza e la dimora abituale nelle nostre rispettive abitazioni?

Risposta - formalmente fate parte dello stesso nucleo familiare e quindi all'interno di uno stesso comune è ammessa una solo abitazione principale. In questi, le agevolazioni vanno riconosciute dove risiedono i figli.

6) ANZIANI IN CASA DI CURA

1) **Domanda** - *Gli anziani o i disabili proprietari di un immobile, che risiedono in casa di cura devono pagare l'IMU con l'aliquota prevista per l'abitazione principale oppure ad aliquota base ?*

Risposta - Molte agevolazioni previste nel regime ICI, nel caso di particolari utilizzi dell'immobile di proprietà, sono state eliminate o demandate alle decisioni dei singoli Comuni. In particolare, per ciò che riguarda le assimilazioni all'abitazione principale, immobili cioè che per il loro particolare utilizzo erano assoggettate alla stessa aliquota prevista per l'abitazione principale (e per questo motivo, dal 2008 al 2011, escluse dal pagamento dell'ICI), il nuovo disposto normativo (articolo 13, co. 10 del d.l. n. 201 del 2011) prevede che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale, 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 l'abitazione stessa non risulti locata.

L'adozione di questa agevolazione dovrà risultare dalla deliberazione comunale. In questo caso sarà applicabile sia l'aliquota ridotta, sia la detrazione, come previsto per il regime dell'abitazione principale stabilito dalla legge (ed eventualmente modificato dalla delibera comunale).

Se il Comune non delibera espressamente nel senso indicato, l'abitazione di anziani o disabili residenti in case di cura dovrà pagare l'IMU senza agevolazioni, e l'aliquota da applicare sarà quella ordinaria.

2) **Domanda** - *Se il Comune ha previsto l'assimilazione all'abitazione principale, per 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, che codici tributo vanno indicati nel modello F24 dato che comunque è il Comune che sostiene l'onere dell'agevolazione ma lo Stato pretende la sua quota come altra abitazione ?*

Risposta - Dal tenore letterale della norma - "i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale" – se ne dovrebbe ricavare che non si applica la riserva della quota statale.

Per gli immobili posseduti dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa e dagli ex istituti delle case popolari è previsto espressamente che non si applichi la quota statale perché per tali fattispecie non opera un'assimilazione piena all'abitazione principale, essendo prevista l'applicazione della sola detrazione. Per gli anziani e residenti all'estero tale precisazione non era necessaria, in quanto la norma consente un'assimilazione piena all'abitazione principale. L'articolo 13, comma 11 del DL 201/2011, esclude dalla quota statale le abitazioni principali e le relative pertinenze e quindi anche quelle degli anziani, qualificate abitazioni principali con delibera comunale. Non è di ostacolo neanche la circostanza che il comma 11 rinvia al comma 7, in quanto lì si individua solo l'aliquota da applicare all'abitazione principale.

7) CANONE CONCORDATO

1) *Domanda - Gli immobili locati a "canone concordato" beneficiano di un'aliquota ridotta rispetto a quelli a canone libero?*

Risposta - La legge istitutiva dell'IMU non prevede alcun trattamento agevolato per gli immobili locati a canone concordato. La norma prevede tuttavia che i Comuni possano facoltativamente ridurre l'aliquota di base allo 0,4 per cento per tutti gli immobili locati, non specificando all'interno della categoria generale, quale tipo di contratto (a canone libero o concordato) potrà beneficiare dell'eventuale riduzione.

In tale contesto tuttavia, si ritiene che seppur in assenza di una precisa indicazione della legge a favore dei proprietari di immobili che decidano di affittare a canoni calmierati, i Comuni restano liberi di prevedere un'aliquota ridotta in relazione alle tipologie di affitto che considerano meritevoli di un maggior sostegno.

8) RESIDENTI ALL'ESTERO

1) *Domanda - Sono un cittadino italiano residente all'estero. Come si applica l'IMU all'abitazione che possiedo nel Comune di origine ?*

Risposta - Il comma 10 dell' art. 13 del d.l. 201/2011 prevede che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che la stessa non risulti locata.

Pertanto, nel caso in cui il Comune decida di applicare alla tipologia di immobili in questione un'aliquota ridotta, ciò dovrà risultare dalle delibere di regolamentazione dell'IMU del Comune in cui è ubicata l'abitazione.

2) *Domanda - Sono iscritto all'AIRE e sono co-proprietario al 33% di un appartamento affittato, quale aliquota devo usare? Posso effettuare la deduzione sulla prima casa e sui figli a carico? Non possiedo altre case.*

Risposta - L'abitazione sconta l'aliquota di base dello 0,76 per cento. Si evidenzia, poi, che i comuni hanno la possibilità di assimilare all'abitazione principale le abitazioni possedute da soggetti AIRE, ma a condizione con l'abitazione non risulti locata.

3) **Domanda** - *Desidero sapere in che modo mio figlio, residente all'estero ma proprietario di un appartamento a Mirandola vuoto e non affittato deve pagare l'IMU non avendo più nessun conto bancario in Italia e non potendo tornare in Italia a breve.*

Risposta - La normativa Imu dà la possibilità ai comuni di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'abitazione posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Se il comune non delibera l'assimilazione, l'Imu dovrà essere corrisposta utilizzando l'aliquota ordinaria. Per quanto riguarda le modalità di pagamento non ci sono deroghe, come invece c'erano nell'Ici. Occorrerà utilizzare il modello F24.

9) RESIDENZE DEI MILITARI

1) **Domanda** - *Sono un maresciallo dei cc che ha residenza in altro comune e sono proprietario di prima casa a Mirandola. Quale aliquota dovrò applicare? Devo considerarla prima o seconda casa?*

Risposta - L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso prospettato, mancando la residenza, l'abitazione sconterà l'aliquota ordinaria.

2) **Domanda** - *Sono un militare, ho acquistato la mia prima casa avvalendomi della legge 342/2000, che mi esentava dall'essere residente in questo comune.*

Mia madre vive gratuitamente questa casa, e ha l'esenzione Ici.

Ne io e mia madre abbiamo altre abitazioni, e attualmente la mia residenza e' nel comune dove presto servizio, e l'abitazione in cui vivo e' di proprietà esclusiva di mia moglie.

Chiedo quale aliquota Imu applicare prima o seconda casa?

Risposta - L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso prospettato, mancando la residenza, l'abitazione sconterà l'aliquota ordinaria. Nell'Ici l'abitazione era esente perché il comune aveva deliberato di assimilare all'abitazione principale quella data in comodato a parenti, ma tale possibilità è stata esclusa nell'Imu. Dovrà quindi considerarla come seconda casa.

Le agevolazioni previste dalla legge 342/2000 riguardano solo l'imposta di registro, l'Iva e l'Irpef, e non possono essere estese all'Imu.

3) **Domanda** - *Sono un militare dell'aeronautica in servizio permanente ed ho un appartamento di proprietà al 50% con mia moglie. Volevo sapere visto che sono obbligato a risiedere nella città dove presto servizio come devo versare l'Imu per la parte di mia competenza.*

Risposta - L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso prospettato, per l'acconto si dovrà considerare l'aliquota di base pari allo 0,76. La quota di possesso della moglie andrà invece considerata come abitazione principale, scontando l'aliquota dello 0,4 per cento e l'intera detrazione.

10) IMMOBILI INAGIBILI INABITABILI

1) **Domanda** - *Qual è la disciplina per i fabbricati inagibili/inabitabili?*

Risposta -- Nel caso di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50 per cento. Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, 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 DPR 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare, nella delibera comunale, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di ordinaria manutenzione.

2) **Domanda** - *Per il 2012 il comune ha certificato l'inagibilità del locale commerciale e del garage ad esso collegato. Al comune bisognerà versare l'IMU in misura pari soltanto al 50% del tributo totale? Invece allo Stato cosa bisognerà versare?*

Risposta - Il fabbricato inagibile ha diritto ad una riduzione del 50% della base imponibile, alla quale andrà applicata l'aliquota di base dello 0,76%, dividendo l'importo tra Stato e comune. Occorre pertanto utilizzare due codici, il 3919 per lo Stato ed il 3918 per il comune, sia in acconto che a saldo. Nel saldo occorrerà congruare l'imposta utilizzando l'aliquota deliberata dal comune.

3) **Domanda** - *La dichiarazione di inagibilità (autodichiarazione) presentata a suo tempo al Comune per ottenere l'esenzione dal pagamento dell'ICI rimane ora valida ai fini IMU o deve essere ripresentata?*

Risposta - La normativa Imu prevede espressamente che le dichiarazioni presentate ai fini Ici, mantengano la loro validità, in quanto compatibili, ai fini Imu.

4) **Domanda** - *un appartamento con rendita catastale ma senza abitabilità in quanto non finito e' imponibile ai fini IMU ? È intestato a persona fisica, privato cittadino. Inoltre quale soggetto paga Imu: il soggetto coincidente con nuda proprietà o usufruttuario ?*

Risposta - Se il fabbricato è iscritto in catasto con rendita, l'Imu dovrà essere corrisposta normalmente, in quanto la Corte di Cassazione ha ritenuto che lo stato di inagibilità o inabitabilità non può essere desunto dal mancato rilascio del certificato di inagibilità o inabitabilità (Cassazione n. 21868/2009). Il soggetto passivo è l'usufruttuario.

5) **Domanda** - *Vorrei sapere se può essere considerato inagibile o inabitabile un appartamento vuoto privo di pavimentazione, infissi, servizi igienici, allacciamento acqua, energia elettrica e fognatura , ovvero allo stato grezzo. Ciò allo scopo di poter ridurre l'imponibile al 50% ai fini Imu. Da ciò ne discende una autocertificazione da presentare in Comune, o si necessita di una perizia di un tecnico?*

Risposta - Sicuramente si tratta di un immobile inagibile o inabitabile per il quale la base imponibile può essere ridotta al 50%. A tale scopo dovrà inviare la dichiarazione al Comune entro il 30 settembre 2012.

6) **Domanda** - *sono proprietario di un fabbricato iscritto in catasto come F2 collabente, senza rendita. L'IMU è dovuta e se sì, devo considerare il fabbricato come inagibile?*

Risposta - Il fabbricato collabente corrisponde l'Imu non in quanto fabbricato ma in quanto area fabbricabile. Gli strumenti urbanistici comunali normalmente prevedono la possibilità di recupero edilizio, seppur nei limiti della cubatura esistente; si tratta, quindi, a tutti gli effetti di area fabbricabile così classificata dallo strumento urbanistico comunale (PRG o PSC).

L'Imu dovrà essere corrisposta considerando il valore venale dell'area fabbricabile.

11) IMMOBILI STORICI

1) **Domanda** - *Qual è la disciplina per gli immobili storici?*

Risposta - La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico "di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42". L'aliquota e, più in generale, la disciplina per il calcolo dell'imposta saranno quelle ordinariamente risultanti dalla normativa sul tributo e dalle eventuali modifiche adottate dal Comune.

2) **Domanda** - *Nel caso in cui l'immobile di interesse storico sia anche adibito ad abitazione principale, si applicano entrambe le agevolazioni?*

Risposta - Gli immobili storici hanno una riduzione del 50% della base imponibile. La base imponibile ridotta andrà assoggettata all'aliquota prevista per l'abitazione principale e dall'importo ottenuto andrà detratta la detrazione per abitazione principale.

12) AREE EDIFICABILI

1) **Domanda** - *L'IMU per le aree edificabili prevede nuove regole rispetto alla disciplina dell'ICI?*

Risposta - Per le aree edificabili non sono previste novità rispetto alla disciplina dell'ICI.

La base imponibile è pari al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (così come era previsto per l'ICI), avendo riguardo alla zona territoriale in cui è ubicato l'immobile, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche.

L'IMU sulle aree fabbricabili si applica con l'aliquota ordinaria del 7,6 per mille (lo 0,76%), con possibilità per i Comuni di arrivare sino al 10,6 per mille.

2) **Domanda** - *Su un terreno edificabile c'è un fabbricato (cat. C3) "graffato" in catasto con il terreno stesso e quindi pertinenziale. L'IMU va calcolata solo sul reddito catastale del fabbricato o anche sul valore dell'area edificabile?*

Risposta - Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione le aree fabbricabili sono assoggettate ad imposta se autonomamente accatastate. Nel caso prospettato, se l'area graffata non ha una propria individualità catastale (ovvero non è identificata con foglio e subalterno proprio), allora il suo valore è incluso nella rendita catastale del C3 e non è autonomamente assoggettabile all'imposta.

3) **Domanda** - *Vorrei sapere se si deve pagare l'Imu sui terreni agricoli e aree edificabili anche se non sono ne' imprenditore agricolo e nemmeno coltivatore diretto; se sì il calcolo sui terreni edificabili su che importo si paga?*

Risposta- Presupposto dell'Imu è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili. Particolari agevolazioni sono previste per i terreni agricoli e le aree fabbricabili possedute da imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti. Nel suo caso, invece, l'Imu dovrà essere corrisposta in via ordinaria.

Per il terreno agricolo deve considerare il reddito dominicale, rivalutarlo del 25 per cento e moltiplicarlo per 135. Alla base imponibile così ottenuta andrà applicata l'aliquota di base dello 0,76 per cento. La base imponibile dell'area fabbricabile è data, invece, dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2012.

4) **Domanda** - *Si può pagare l'Imu sul valore di mercato del terreno?*

Risposta - Si e solo se il terreno è edificabile. Diversamente, se si tratta di terreno agricolo, la base imponibile andrà determinata considerando il reddito dominicale iscritto in catasto, rivalutato del 25 per cento e moltiplicato per 135. Sulla base imponibile così determinata andrà applicata, per l'acconto, l'aliquota base dello 0,76 per cento.

5) **Domanda** - *Sto ristrutturando una vecchia casa per la quale è stata richiesta e ottenuta la concessione edilizia. Si deve pagare l'IMU anche se non è stata ancora chiesta l'abilità in quanto i lavori non sono terminati e non è abitata? e lo stesso vale anche per le ristrutturazioni per le quali è stata fatta la sola DIA (dichiarazione inizio lavori)? Grazie*

Risposta - In caso di interventi di recupero del fabbricato la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è utilizzato. La disciplina è contenuta nell'articolo 5, comma 6 della normativa Ici, espressamente richiamata nell'Imu. La normativa elenca gli interventi edilizi che danno diritto a computare la base imponibile considerando il valore dell'area fabbricabile e non la rendita iscritta in catasto.

6) **Domanda** - *Nel caso di un'abitazione che è stata costruita in sopraelevazione (alcuni anni fa) non completata in quanto allo stato attuale è un rustico (solo mura perimetrali e tetto) accatastata dal tecnico in categoria F03 con declaratoria " IN CORSO DI COSTRUZIONE" e senza Rendita Catastale, si chiede se deve essere pagata l'IMU, e l'ICI per lo scorso anno , e in base a quale valore essa va calcolata.*

Risposta - In caso di interventi di recupero del fabbricato la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è utilizzato. La disciplina è contenuta nell'articolo 5, comma 6 della normativa Ici, espressamente richiamata nell'Imu. Nel caso prospettato, essendo il fabbricato in corso di costruzione, l'Imu dovrà corrisposta considerando l'area fabbricabile.

7) **Domanda** - *Vorrei porre un quesito in merito ad un' abitazione accatastata con categoria F3 (ovvero immobili in corso di costruzione).*

Nella fattispecie, il mio compagno è unico proprietario di questo immobile sul quale, però, hanno diritto di usufrutto a vita i suoi genitori; a tal proposito vorrei porvi due quesiti:

1. gli immobili di cat. F3 a quale tassazione/aliquota saranno soggetti?

2. l'IMU su tale immobile, sarà a carico del proprietario o degli usufruttuari? (in quest'ultimo caso diventerebbe per loro 2^ casa).

Risposta - In caso di interventi di recupero del fabbricato la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla

data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è utilizzato. La disciplina è contenuta nell'articolo 5, comma 6 della normativa Ici, espressamente richiamata nell'Imu. Nel caso prospettato, essendo il fabbricato in corso di costruzione (F3), l'Imu dovrà corrisposta considerando l'area fabbricabile.

In caso di usufrutto il soggetto passivo è l'usufruttuario e non il nudo proprietario.

13) TERRENI AGRICOLI

1) Domanda - Come si calcola l'IMU sui terreni agricoli?

Risposta - Per i terreni agricoli il valore imponibile si calcola moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentato del 25 per cento, per un moltiplicatore pari a 135. Lo stesso procedimento vale anche per i terreni incolti.

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 pari a 110. L'aliquota ordinaria dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76%, aumentabile o riducibile dello 0,3% da parte dei Comuni.

Sono esenti dall'IMU, come già avveniva nel regime dell'ICI, i terreni agricoli situati in aree montane o di collina, delimitate ai sensi della legge n. 984 del 1977. L'elenco dei territori nei quali tale esenzione si applica è allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. L'esenzione non si applica ai terreni incolti.

Le modifiche introdotte con il citato d.l. 16 prevedono inoltre agevolazioni per il calcolo dell'IMU, nel caso di terreni agricoli posseduti e direttamente condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola. In questi casi i terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000

Si applicano inoltre le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

La parte di valore che supera i 32.000 euro è soggetta all'IMU senza alcuna riduzione.

2) Domanda - Possediamo un terreno in quota parte , una persona possiede il 66.66% e altre 3 persone possiedono 11.11% I possessori dell' 11.11 % , sono esenti ? (fino a che somma ?) Come verrà calcolata la nuova Imu? Ci saranno nuove rendite anche per i terreni?

Risposta - Ogni soggetto è tenuto al versamento dell'imposta dovuta calcolata tenendo conto della percentuale di possesso. L'importo minimo è di 12 euro, salvo che il comune abbia regolamentato un diverso ammontare.

Per il versamento dell'acconto occorre prendere il reddito dominicale del terreno, rivalutarlo del 25% e moltiplicarlo per 135; la base imponibile così ottenuta va moltiplicata per l'aliquota di base pari allo 0,76 per cento. La metà dell'importo ottenuto rappresenta la rata di acconto. Per il saldo occorrerà considerare le aliquote deliberate dal comune.

3) **Domanda** - *Ai fini dell'individuazione dei Comuni, nei quali si applica l'esenzione dal pagamento dell'IMU per i terreni agricoli situati in zone montane o di collina, si fa riferimento al D.M. attualmente in vigore per l'ICI o si attende un nuovo Decreto Ministeriale ?*

Risposta - L'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lett. h) è stata richiamata dalla disciplina Imu. L'elenco dei terreni esenti è allegato alla circolare 14 giugno 1993, n. 9 del Ministero dell'economia.

Il Dl 16/2012 ha previsto che con decreto del Ministero dell'economia possono essere individuati comuni nei quali si applica l'esenzione sopra richiamata sulla base dell'altitudine, nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni.

4) **Domanda** - *Il terreno agricolo non coltivato è soggetto all'Imu? e se si con quale aliquota e con quale moltiplicatore? se dotato di rendita dominicale trascurabile (2 euro) deve scontare l'imposta?*

Risposta - A differenza dell'Ici nell'Imu i terreni incolti sono assoggettati. L'imposta andrà calcolata rivalutando il reddito dominicale del 25 per cento e moltiplicando il risultato per 135. Alla base imponibile così determinata andrà applicata, per l'acconto, l'aliquota di base dello 0,76 per cento. Nel caso prospettato l'Imu dovuta è pari, ad aliquota di base e su base annua, ad euro 2,57 e quindi non dovrà essere versato nulla, perché l'importo minimo è di 12 euro, salvo che il comune abbia regolamento un importo minimo diverso.

14) FABBRICATI RURALI

1) **Domanda** - *Come si applica l'IMU sui fabbricati rurali strumentali (imponibilità e modalità di pagamento) ?*

Risposta La nuova normativa prevede l'assoggettamento ad IMU anche dei fabbricati rurali strumentali 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, che prima erano esclusi dall'ICI.

Tuttavia, con il d.l. n. 16 del 2012, sono stati esclusi dall'IMU i fabbricati rurali strumentali siti nei Comuni che risultano "montani" o "parzialmente montani" secondo l'elenco dei Comuni italiani pubblicato dall'ISTAT, consultabile all'indirizzo Internet: <http://www.istat.it/it/archivio/6789>.

L'aliquota base prevista per i fabbricati rurali strumentali è pari a 0,2 per cento (2 per mille), che può essere ulteriormente ridotta (e mai aumentata) dai Comuni fino allo 0,1 per cento.

Si ricorda che, per effetto di diverse sentenze della Corte di Cassazione, solo i fabbricati classificati in catasto nella categoria D/10 possono essere considerati rurali strumentali.

Tuttavia, sembra che ad avviso del Ministero dell'Economia non sia necessario l'accatastamento in categoria D/10. L'irrilevanza della categoria catastale per poter qualificare come rurale un fabbricato deriverebbe dalla circostanza che spetta ad un decreto del ministero dell'Economia stabilire le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

Ulteriore conforto a tali tesi deriverebbe dall'abrogazione delle disposizioni recate dal Dl 70/2011, che avevano disegnato una procedura volta all'accatastamento dei fabbricati rurali nelle categorie D/10 e A/6.

Questa posizione, oltre a generare nuovamente ed inutilmente contenzioso, non appare fondata.

Prima dell'emanazione del Dl 70/2011 la situazione esistente vedeva il Mef e l'Agenzia del territorio ritenere irrilevante l'accatastamento in D/10 per il riconoscimento della ruralità e la Cassazione, anche a sezioni unite, all'opposto, ritenere necessario tale accatastamento.

Quello che emerge dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione è la necessità che la sussistenza dei requisiti di ruralità siano rappresentati catastalmente. Tale situazione era stata normativamente riconosciuta con il Dl 70/2011, che prevedeva la possibilità di presentare domande di variazione (peraltro ancora oggi possibili, fino al 30 giugno) al fine di ottenere il riconoscimento catastale della ruralità mediante l'attribuzione della categoria catastale D/10.

La situazione oggi non è mutata. L'articolo 13, comma 14 bis, prevede l'emanazione di un DM dell'Economia con il quale "sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo". Quindi, ancora oggi, è previsto ed è necessario che la ruralità si fotografata anche catastalmente. Poco importa che sia la categoria D/10, così come ancora previsto dal D.P.R. 139/1998, o che sia la categoria o l'annotazione catastale che sarà prevista dal decreto ministeriale di prossima emanazione, quello che rileva, in virtù della relazione di pregiudizialità dipendenza tra rapporto catastale e rapporto Ici, che il requisito di ruralità venga rappresentato chiaramente in catasto.

In conclusione, per poter utilizzare l'aliquota ridotta dello 0,2 per cento occorre possedere un fabbricato accatasto in categoria D/10.

2) Domanda - Sono in possesso di un immobile agricolo di cui si pagava ici con comparazione a fabbricati simili poiché non catastato NCEU, ora cosa si deve fare??. la casa è abitata solo per il periodo estivo, zona agraria, particella NCT. bisogna censirlo? con il rischio che diventi un A/7, in una zona non servita da acqua potabile, rete fognaria, raccolta rifiuti urbani ?

Risposta - Dal quesito sembra che il contribuente possieda un'abitazione ex rurale per la quale l'Ici era pagata in base ad una rendita presunta. Questo fabbricato doveva essere accatastato da

tempo; l'ultima proroga è scaduta il 30 aprile 2011. Il fabbricato potrebbe essere stato foto identificato da parte dell'Agenzia del territorio e rientrare tra i c.d. "fabbricati fantasma", l'elenco dei quali è pubblicato attualmente presso l'albo pretorio del comune. In ogni modo, oggi tutti i fabbricati devono essere iscritti in catasto.

3) Domanda - *Le case coloniche non abitate e prive di collegamento elettrico ed affittate con il terreno, come devono essere classificate? Sono esenti? Hanno la riduzione del 50%?*

Risposta - L'abitazione rurale non gode di agevolazioni nell'IMU, ma se il fabbricato è stato dichiarato inagibile, allora avrà diritto alla riduzione del 50 per cento della base imponibile.

4) Domanda - *Le case coloniche possedute da coltivatori diretti o imprenditori agricoli pagano l'IMU?*

Risposta - Le case coloniche applicano le stesse regole che valgono per le altre abitazioni: la rendita catastale si rivaluta del 5% e poi il risultato va moltiplicato per 160; le pertinenze (cantine, soffitte e garage) vanno comprese nel calcolo. Se l'agricoltore proprietario dell'immobile ha la residenza anagrafica e la dimora nella casa, si applicheranno le agevolazioni per l'abitazione principale.

1) Domanda - *Come si fa a calcolare l'Imu per un fabbricato che risulta essere iscritto al catasto terreni come fabbricato rurale?*

Risposta - La normativa vigente prevede che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012 con procedura Docfa. Il versamento dell'imposta per detti fabbricati potrà essere effettuata in un'unica soluzione al 16 dicembre, ovviamente sulla base della rendita e della categoria catastale assegnata sulla base di detta procedura di accatastamento.

15) ESENZIONI

2) Domanda - *Un immobile posseduto da un ente non commerciale che svolge solo attività sindacale in rappresentanza di una categoria imprenditoriale (quindi non svolge attività commerciale) è soggetto al pagamento dell'Imu? In particolare, l'attività di rappresentanza sindacale rientra tra le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 504/92*

Risposta -L'attività di rappresentanza sindacale - in quanto tale - non rientra fra quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di culto. Gli immobili nei quali tale attività viene esercitata non sono pertanto esenti da Imu

3) **Domanda** – *Un immobile accatastato in categoria C, adibito ad oratorio, deve pagare l'IMU, o sono previste esenzioni?*

Risposta - Se l'immobile è di proprietà della Chiesa, sarà esente. Nell'Imu, come nell'Ici, occorre che vi sia coincidenza tra il soggetto passivo ed il soggetto che utilizza gli immobili per una delle finalità elencate dalla norma. Gli oratori sono considerati dalla legge come pertinenze degli edifici di culto, e quindi esenti.

4) **Domanda** - *Gli immobili di proprietà di una IPAB (Istituzione di pubblica assistenza e beneficenza) di categoria BI - destinati esclusivamente allo svolgimento di attività socio assistenziale residenziale e semiresidenziale a favore di anziani non autosufficienti in regime di accreditamento regionale e di convenzionamento, sono soggetti all'IMU? Si precisa che ai fini della Dichiarazione IRES, l'IPAB rientra negli Enti non commerciali.*

Risposta - L'IPAB, essendo un ente non commerciale e svolgendo una delle attività elencate nell'articolo 7, comma 1, lett. i) del Dlgs. N. 504/1992, espressamente richiamato dalla disciplina Imu, è esente, a condizione che l'attività non sia svolta in forma commerciale.

5) **Domanda** - *La normativa in materia di Ici esentava espressamente le Camere di commercio, enti pubblici a tutti gli effetti svolgenti funzioni istituzionali e marginale attività commerciale. L'Imu e' dovuta o possono essere considerati enti non commerciali? Oppure l'agevolazione per gli enti non commerciali riguarda solo il settore assistenziale, sociale ed educativo?*

Risposta - I casi di esonero dall'Imu sono previsti dall'articolo 9 comma 8 del Dlgs 23/2011 (federalismo municipale), il quale a sua volta rinvia quasi integralmente alle regole dell'Ici (articolo 7 Dlgs 504/92). Tuttavia la lettera a) dell'articolo 7 del Dlgs. 504/92 - che contemplava anche le Camere di Commercio - è stata riscritta non tenendo conto dei consorzi tra enti territoriali e non (i cosiddetti consorzi misti) e delle Camere di commercio. Sul punto va detto che le esenzioni derogano all'ordinaria disciplina del tributo e quindi - per giurisprudenza costante - devono essere lette restrittivamente senza alcuna possibilità di interpretazione estensiva o analogica. Ne consegue che gli immobili delle Camere di commercio sono soggetti all'Imu, non potendo peraltro rientrare nella fattispecie prevista dalla lett. i) dell'articolo 7 citato, riguardante gli immobili dove si svolgono particolari attività (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, culturali, religiose, eccetera)

16) MODALITA' DI VERSAMENTO

1) **Domanda** – *Come si versa l'IMU e quando si deve versare?*

Risposta - L'IMU si paga esclusivamente attraverso il modello F24.

La legge prevede la possibilità di utilizzare un bollettino postale appositamente predisposto (sulla base di un decreto ministeriale da emanare), a decorrere dal 1° dicembre 2012.

Nell'F24, il contribuente dovrà indicare in modo distinto la parte dell'imposta dovuta al Comune da quella di pertinenza statale. L'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici necessari per il versamento dell'imposta, che si articolano a loro volta per tipologia di immobile imponibile e per ente destinatario del gettito. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune in due rate entro il 18 giugno e la seconda entro il 17 dicembre. (il sedici giugno e il sedici dicembre sono festivi)

Per l'anno 2012 è previsto un regime particolare, il pagamento deve essere effettuato ad aliquote di base e la prima rata è versata nella misura del 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e le detrazioni quando previste; la seconda è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno e con conguaglio sulla prima rata tenendo conto delle aliquote deliberate dal comune e di eventuali altre detrazioni.

Solo per l'anno 2012 il versamento dell'imposta dovuta per la sola abitazione principale può essere versata in tre rate (16 giugno, 16 settembre e 16 dicembre) ciascuna rispettivamente di un terzo dell'imposta dovuta.

Il pagamento degli immobili diversi dall'abitazione principale si paga in due rate.

2) Domanda - Vorrei sapere se essendo comproprietario di un immobile devo compilare 2 f24 o basta una dichiarazione per nucleo familiare?

Risposta - Non è prevista la possibilità di effettuare un unico versamento. Nell'Ici i comuni potevano prevedere con norma regolamentare che fossero validi i versamenti effettuati anche per il contitolare. Tale possibilità è stata abrogata. Occorrerà, quindi, effettuare due versamenti separati.

3) Domanda - Esiste un importo minimo d'imposta?

Risposta - L'importo minimo è pari a 12 euro. Occorre, comunque, verificare il regolamento comunale, perché i comuni possono prevedere autonomamente l'ammontare dell'importo minimo, fino a concorrenza del quale il versamento non è dovuto.

La misura dell'importo minimo è riferita all'importo complessivamente dovuto dal contribuente e non al dettaglio per singolo immobile o per soggetto beneficiario (Stato e Comune).

4) Domanda - Avremo la possibilità di dilazionare il dovuto e se affermativo in quante rate e con che con gli interessi ?

Risposta - La normativa prevede la possibilità, a scelta del contribuente, di effettuare il versamento in tre rate solo per l'abitazione principale. Le prime due rate, da versare entro il 18 giugno e il 17 settembre, sono pari ciascuna ad un terzo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata ad aliquota di base, mentre il saldo deve essere effettuato tenendo conto delle aliquote deliberate dal comune. Negli altri casi l'imposta va versata in due rate e non vi è la possibilità di effettuare versamenti dilazionati

5) **Domanda** - *I modelli F24 vanno compilati al centesimo o arrotondati all'unità di euro come nei vecchi versamenti Ici?*

Risposta - A norma dell'articolo 1, comma 166 della Finanziaria 2007 (Legge 296/2006), "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. Occorre, pertanto, procedere all'arrotondamento ad euro per ogni singola riga di F24.

17) DICHIARAZIONI

1) **Domanda** - *Quando va presentata la dichiarazione dell'IMU?*

Risposta - 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati dai quali risulti un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano valide le dichiarazioni già presentate ai fini ICI, in quanto compatibili ai fini IMU. 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.

Istruzioni dettagliate sulle modalità e sugli obblighi di dichiarazione dell'IMU verranno indicati con un apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

2) **Domanda** - *In caso di variazione avvenuta nel 2011 deve essere inviata la dichiarazione ICI entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2012, e, per i casi previsti, la dichiarazione IMU dovrà essere spedita per le variazioni dall'01/01/2012 entro settembre 2012. Può quindi accadere che debbano essere inviate 2 dichiarazioni con la stessa scadenza?*

Risposta - Nel 2012 occorrerà presentare la dichiarazione relativa alle variazioni intervenute nel 2011. Tali dichiarazioni restano valide "in quanto compatibili" ai fini Imu. Il decreto di approvazione della dichiarazione Imu prevederà i casi in cui c'è l'obbligo di presentazione della dichiarazione. Nell'Imu è previsto l'obbligo di presentazione della 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. Per il 2012 è previsto un regime transitorio, che impone di presentare la dichiarazione, relativa agli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, entro il 30 settembre 2012.

18) VARIE

1) **Domanda** - *La mia attuale abitazione è su due piani, accatastati singolarmente (non avevo necessità e volontà di riunirli). Sarebbero "accatastabili" unitamente. Come si considerano per l'Imu?*

Risposta - La normativa Imu prevede espressamente che possa essere considerata abitazione principale solo una delle unità immobiliari, distintamente accatastate, ma unitariamente utilizzate. È una previsione che risolve sul piano legislativo i contrasti interpretativi sorti in materia di Ici. Potrà essere considerata abitazione principale con le relative agevolazioni (aliquota ridotta e detrazione in misura piena) solo una delle unità immobiliari: per ovvie ragioni di convenienza si sceglierà quella dotata della rendita catastale più elevata. Potrebbe considerare l'opportunità di valutare se esistono le condizioni per presentare al Catasto una pratica Docfa a titolo di "Dichiarazione di porzione di unità immobiliare ai fini fiscali". A seguito di questa procedura, avrà una nuova rendita che è la somma delle rendite delle due unità. In questo caso, potrebbe utilizzare la nuova rendita come quella dell'abitazione principale.

2) **Domanda** - *L'IMU assorbe l'Irpef sui redditi immobiliari?*

Risposta - Sì, ma limitatamente all'Irpef applicata agli immobili non locati. Ciò significa che il contribuente persona fisica che prima pagava sul suo immobile non locato l'Irpef in base alla rendita catastale, dal 2012 pagherà per quell'immobile soltanto l'IMU.

Se si tratta di abitazione principale non cambia nulla, perché era già esente dall'Irpef. Negli altri casi bisogna tenere presente la scansione temporale dei tributi: sull'Unico o sul 730 del 2012, che andranno compilati in queste settimane, la rendita catastale va dichiarata e bisogna pagarvi, se dovute, anche l'Irpef e le eventuali addizionali, perché si tratta di quelle riferite ai redditi 2011.

L'IMU è un'imposta entrata in vigore nel 2012 e assorbe Irpef e addizionali dovute per il 2012. Ciò significa che per il contribuente il beneficio dell'assorbimento dell'Irpef nell'IMU vi sarà nella dichiarazione dei redditi che si presenterà nella primavera 2013, oltre che nel calcolo dell'acconto Irpef di novembre 2012.

3) **Domanda** - *Sono assegnatario di una abitazione realizzata da una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, che utilizzo come abitazione mia e della mia famiglia. E' vero che la cooperativa (e quindi io stesso) dovrà pagare l'IMU come se fosse una "seconda casa" ?*

Risposta - La legge non equipara ad abitazione principale le unità abitative delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci e da questi utilizzate come propria dimora. Pertanto, nella disciplina di base dell'IMU l'aliquota da applicare è quella ordinaria (0,76%). La stessa disciplina, tuttavia, prevede per queste abitazioni (e anche per le abitazioni regolarmente assegnate dagli ATER/IACP) la stessa detrazione riservata all'abitazione principale.

Occorre precisare che ad avviso del Ministero dell'Economia si può applicare solo la detrazione di 200 euro e non quella di 50 euro per figlio, trattandosi, ad avviso del Ministero, di persone giuridiche.

4) **Domanda** - *Una società bancaria, costituita in forma di società per azioni, possiede un immobile, presso cui è ubicata la Sede legale e amministrativa, accatastato nella Categoria D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).*

L'art. 13 del DL/2011, attualmente vigente, al comma 4 lettera d), fissa, per tutti gli Immobili della categoria catastale D, eccezion fatta che per gli immobili classificati D5 (Istituto di credito, cambio e assicurazione -con fine di lucro), a 60 il coefficiente di moltiplicazione della rendita catastale rivalutata per il calcolo IMU anno 2012.

Lo stesso art. 13 del DL/2011, al comma 4 lettera b-bis) fissa, per i soli Immobili della categoria catastale D5 (Istituto di credito, cambio e assicurazione -con fine di lucro), a 80 il coefficiente di moltiplicazione della rendita catastale rivalutata.

Ci si chiede quindi, ai fini del calcolo della Base Imponibile IMU, come ci si debba comportare nel caso di specie.

Risposta - Per il pagamento dell'imposta occorre far riferimento alla categoria e rendita iscritta in catasto. Nel caso prospettato, essendo il fabbricato accatastato in categoria D/8 il moltiplicatore da utilizzare è 60. Sarà comunque opportuno procedere alla presentazione di una variazione catastale in quanto la categoria appropriata è D/5 ("Istituti di credito, cambio ed assicurazioni). Anche il comune potrebbe chiedere alla società di procedere alla revisione della categoria

5) **Domanda** - *In caso di acquisto fabbricato abitativo con preliminare dell'11/04/2012 registrato e trascritto nei registri immobiliari nel quale e' stabilito che l'immissione in possesso avverrà entro il 30/06/2012 mentre il rogito notarile di trasferimento dovrà essere stipulato entro il 31/10/2012 , l'Imu 2012 a chi farà a carico e con quale decorrenza?*

Risposta - Nel caso di contratto preliminare di compravendita immobiliare, nel quale oltre all'obbligo di trasferire ad un certa data la proprietà, il promissario venditore si impegna a consegnare anticipatamente il fabbricato al promissario acquirente che quindi inizia a godere del bene, anche abitandovi, la soggettività passiva sorge in capo all'acquirente, nonostante questa situazione di detenzione qualificata, solo all'atto di trasferimento della proprietà.

6) **Domanda** - *Chi deve pagare l'Imu se gli immobili sono stati pignorati ed è in corso l'azione esecutiva di vendita all'asta?*

Risposta - Il soggetto passivo rimane l'esecutato fino alla data del decreto di trasferimento.

7) **Domanda** - *Se 2 coniugi non separati hanno la residenza in comuni diversi, in immobili intestati a ciascuno, è legittimo secondo la nuova normativa fiscale che ciascuno usufruisca del trattamento agevolato per la prima casa ?*

A rigore la nuova disciplina dell'agevolazione per l'abitazione principale sembrerebbe applicarsi solo per immobili nello STESSO COMUNE...

Pongo questo quesito perchè è diffusissima la pratica dell'intestazione fittizia di immobili posti anche in Comuni diversi (molto spesso di villeggiatura/turistici) a componenti della famiglia proprio per aggirare a suo tempo l'ICI, mentre ora sarebbe lo strumento per godere delle agevolazioni x abitazione principale..

Come faranno i Comuni, comunque, ad accertare tale tipo di situazioni .. ? A me sembra che per i Comuni sia un'impresa ardua...ANCHE SE AUSPICABILE.

Risposta - La normativa disciplina espressamente il caso in cui lo stesso nucleo familiare ha due abitazioni nello stesso comune, limitandone i benefici ad una sola abitazione. Nulla si dice nel caso in cui due coniugi abbiano stabilito la residenza e la dimora abituale in comuni diversi. In mancanza di una definizione normativa valida ai fini Imu di nucleo familiare, si deve ritenere che occorre fare riferimento alle risultanze anagrafiche e quindi nel caso prospettato, spetti il diritto a considerare due abitazioni principali.

Purtroppo, oltre a casi in cui si è obbligati a prendere la residenza in altro comune, ad esempio per motivi di lavoro, c'è una pratica diffusa di spacchettamento della famiglia per ottenere agevolazioni anche ai fini dei tributi comunali, pratica molto diffusa nell'Ici ed intercettata dalla Corte di Cassazione (sentenza n.14389/2010) facendo riferimento alla nozione di abitazione principale dell'Ici che considerava come tale quella dove il possessore ed i "suoi famigliari dimoravano abitualmente". L'aver sostituito il riferimento ai familiari con il nucleo familiare apre sicuramente la strada a comportamenti elusivi difficilmente intercettabile se non con la prova che pur sussistendo la residenza anagrafica non c'è la dimora abituale.