



## Studio Commercialisti Associati

Dott. Turrina Walter      Commercialista – Revisore Contabile  
Rag. Poltronieri Davide      Commercialista  
Dott. Lanza Federica      Consulente del Lavoro

**AI SIGNORI CLIENTI**  
**LORO SEDI**

Circolare Studio N. 2 / 2012 del 20/01/2012

**Oggetto: anticipazione al 2012 dell'IMU - il Decreto Milleproroghe, D.L. 29.12.2011 n. 216**

### IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)

Sebbene l'art. 8, D.Lgs. n. 23/2011 contenente "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" abbia previsto l'introduzione dell'**IMU** dal 2014, il Decreto Monti (D.L. 06.12.2011, n. 201, convertito dalla Legge 22.12.2011 n. 214) ne **anticipa** l'applicazione, "in via sperimentale", a decorrere dal **2012**.

In sintesi l'**IMU** **sostituisce** l'**ICI** ma con un ampliamento dei contribuenti interessati e un aumento notevole dell'imposta attraverso l'uso dei moltiplicatori.

Il **presupposto** dell'IMU è il **possesso** di

- **fabbricati**, compresa l'**abitazione principale**,
- **aree fabbricabili**,
- **terreni agricoli**.

Per determinare la **base imponibile** bisogna effettuare un distinguo tra terreni e fabbricati:

- per i **terreni agricoli**, va applicato il **moltiplicatore** di "130" all'ammontare del **reddito dominicale** risultante in Catasto al 01/01 **rivalutato del 25%**. Il moltiplicatore è ridotto a "110" per i coltivatori diretti e gli IAP iscritti alla previdenza agricola;
- per i **fabbricati**, vanno applicati i seguenti **moltiplicatori** all'ammontare **della rendita catastale rivalutata del 5%**:

Gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
<b>A</b> (esclusa A/10)	<b>160</b>
<b>C/2, C/6 e C/7</b>	
<b>B</b>	<b>140</b>
<b>C/3, C/4 e C/5</b>	
<b>A/10</b>	<b>80</b>
<b>D 60</b>	<b>D 60</b>
<b>C/1 55</b>	<b>C/1 55</b>

Dott. Turrina Walter      Commercialista – Revisore Contabile  
Rag. Poltronieri Davide      Commercialista  
Dott. Lanza Federica      Consulente del Lavoro

Per i terreni edificabili la base imponibile è individuata nel valore venale in comune commercio.

**L'aliquota ordinaria** è pari allo **0,76%**. Tuttavia, i Comuni potranno **augmentarla** o **diminuirla** dello **0,3%**. La riduzione potrà essere disposta fino allo **0,4%** per gli immobili:

- non produttivi di reddito fondiario, ex art. 43, TUIR;
- posseduti da soggetti IRES;
- locati.

Il **50%** dell'imposta applicata nella misura dello **0,76%** è **riservata allo Stato**.

Sono previste inoltre **2 aliquote ridotte**:

- nella misura dello **0,4%** per **l'abitazione principale e relative pertinenze**, che i Comuni possono **augmentare** o **diminuire** dello 0,2%;
- nella misura dello **0,2%** per **fabbricati rurali ad uso strumentale**, che i Comuni possono **diminuire** fino allo 0,1%

È prevista una **specifica detrazione** per l'IMU riferita all'**abitazione principale e sue pertinenze** di ammontare **pari a € 200,00** e **rapportata** "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale

*destinazione*". Inoltre, in sede di conversione del Decreto Monti è stata prevista una **maggiorazione** della detrazione in esame pari a **€ 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni** che dimori abitualmente e abbia la residenza anagrafica nell'abitazione principale. Tale maggiorazione, tuttavia, è prevista solamente per il 2012 e per il 2013 e fino ad un massimo di **€ 400,00**.

Per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente ha la "*residenza anagrafica*" e "*dimora abitualmente*".

Il **versamento** dell'IMU dovrà essere effettuato, mediante modello F24, in 2 rate di pari importo:

- la prima entro il 16.06;
- la seconda entro il 16.12.

## **ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI ISCRITTI AL CATASTO TERRENI**

Per quanto riguarda i fabbricati rurali ancora iscritti nel Catasto Terreni (quindi privi di rendita catastale), la "Manovra Monti" ha stabilito che questi **devono essere dichiarati al Catasto Fabbricati** entro il **30.11.2012** mediante la procedura "DOCFA".

### **Gruppo/categoria catastale Moltiplicatore**

Rimangono esclusi dall'obbligo di dichiarazione quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3 co. 3 del DM 02.01.1998 n. 28 ovvero:

- i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- i manufatti isolati privi di copertura;



## Studio Commercialisti Associati

Dott. Turrina Walter      *Commercialista – Revisore Contabile*  
Rag. Poltronieri Davide      *Commercialista*  
Dott. Lanza Federica      *Consulente del Lavoro*

- le tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Qualora la dichiarazione di aggiornamento catastale non venga presentata si procederà all'accatastamento d'ufficio, con oneri a carico del soggetto obbligato e con l'applicazione al medesimo soggetto obbligato di una **sanzione amministrativa da un minimo di 1.032,00 a un massimo di 8.264,00 euro**.

Per tali fabbricati, in attesa dell'accatastamento, l'IMU dovrà essere corrisposta a titolo di acconto, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in Catasto. Successivamente il **Comune**, a seguito dell'attribuzione della rendita, determinerà il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.

Per evitare versamenti di imposta maggiori rispetto al dovuto, consigliamo di effettuare l'accatastamento prima del 16 giugno 2012 (scadenza della prima rata di imposta).

### VARIAZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE DEI FABBRICATI RURALI GIÀ ISCRITTI

Il DL n. 70/2011 ha previsto, all'art. 7, co. 2-bis, che i soggetti interessati ad ottenere il **riconoscimento della ruralità degli immobili** ex art. 9, DL 557/93 dovevano **presentare all'Agenzia del Territorio**, entro il 30.09.2011, **una domanda di variazione della categoria catastale** con la quale richiedere l'attribuzione della categoria:

- **A/6** per gli immobili rurali ad uso abitativo;
- **D/10** per gli immobili rurali ad uso strumentale.

Con il DL n. 201/2011 (Decreto Monti) è stata disposta l'abrogazione dell'art. 7 co. 2-bis del DL n. 70/2011 ed è stata confermata la validità delle domande di variazione catastale presentate dopo la scadenza, ma entro il **28/12/2011**.

Ora, il Decreto "Milleproroghe" ha previsto che restano salvi gli effetti delle domande presentate "tardivamente", purché **entro il 02.04.2012** (in quanto il 31.03.2012 cade di sabato). Pertanto, sono da considerarsi validamente presentate anche le domande inoltrate dopo il termine originario del 30.09.2011; tuttavia, il decreto prevede che "*rimane fermo il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo*"; quindi per detti immobili non è più possibile il cambio di categoria attraverso questa procedura.

lo Studio è a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, Cordiali saluti.

LA PRESENTE CIRCOLARE HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITÀ LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRÀ ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE