



Comune di Oristano
Comuni de Aristanis
3° SETTORE
CONTABILITA' TRIBUTI PATRIMONIO PARTECIPATE
Servizio Entrate Tributarie

INFORMATIVA IMU - IMPOSTA MUNICIPALE UNICA 2012

Dal 1° gennaio 2012, con l'anticipo dell'entrata in vigore dei decreti per il federalismo fiscale, l'ICI (Imposta Comunale Immobili) viene assorbita dalla **nuova Imposta Municipale Unica: IMU**.

Dal 1° gennaio 2012 l'IMU, è in vigore in via sperimentale per il periodo 2012-2014 e sarà a regime dal 2015. Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli (come era previsto per l'ICI), ma con l'IMU viene meno l'esenzione per l'abitazione principale e le sue pertinenze, per le quali dunque è dovuta l'imposta.

Pertanto l'IMU deve essere pagata:

- **dai proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli** situati nel territorio dello Stato;
- **dai titolari di diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie) sugli immobili sopra elencati;
- **dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing);**
- **dai concessionari di aree demaniali.**

Se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere ripartita in proporzione alle quote di possesso.

La base imponibile per l'IMU è il valore dell'immobile ottenuto, prendendo la rendita catastale (se fabbricato) rivalutata del 5% e moltiplicata per i diversi moltiplicatori (elencati nella sezione "calcolo dell'IMU"), o il reddito dominicale (se terreno), rivalutato del 25% e moltiplicato per 135 se non si è coltivatori diretti, per 110 se lo si è. A tale imponibile si applica poi l'aliquota corrispondente.

Per l'IMU ogni Comune può deliberare una propria specifica aliquota da applicare rispetto ad un particolare utilizzo dell'immobile.

Tali aliquote possono essere fissate, per il 2012, aumentando o diminuendo quanto previsto dalla normativa statale.

Il Comune di Oristano con Deliberazione n° 39 del 6/03/2012 ha approvato per il 2012 le aliquote riportate nello schema seguente:

TIPO IMMOBILE	ALIQUTA PREVISTA DALLO STATO	VARIABILE DA UN MINIMO AD UN MASSIMO	ALIQUTE DELIBERATE DAL COMUNE	SPETTA AL COMUNE	SPETTA ALLO STATO
Abitazione Principale	0,4%	0,2%-0,6%	0,5%	-----	-----
Altri fabbricati-terreni e aree edificabili	0,76%	0,46%- 1,06%	0,76%	0,38%	0,38%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,2%	0,1%-0,2%	0,2%	-----	-----



Si precisa, però, che per il calcolo del versamento dell'acconto (giugno-settembre 2012) dovranno essere utilizzate esclusivamente le aliquote base stabilite dal Governo.

Solo per il 2012, i Comuni potranno entro il 30 settembre rideterminare le aliquote già deliberate o modificare il Regolamento IMU a seguito di nuove direttive del Governo.

Il Comune di Oristano con Deliberazione n. 40 del 6.3.2012 ha approvato il Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica al quale dovrà farsi riferimento per la disciplina dell'imposta con l'unica eccezione per l'art. art. 5 co. 1 lett. a) e co. 2 non applicabili in quanto modificati successivamente all'approvazione del Regolamento dalla Legge n. 44 del 26.04.2012.

NELLO SPECIFICO:

- **Abitazione principale – detrazioni – pertinenze**

Per abitazione principale si intende "l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente" e le pertinenze della stessa "sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte al catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Per l'abitazione principale e le sue pertinenze è prevista una specifica detrazione IMU meglio specificata nel successivo paragrafo "*Come e quando pagare l'IMU*".

- **Dichiarazione IMU**

I soggetti passivi (coloro tenuti al pagamento), al momento in cui l'imposta andrà a regime, dovranno presentare la dichiarazione entro novanta 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 approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Per gli immobili posseduti dal 1° gennaio 2012 al 30/06/2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

- **Come e quando si paga l'IMU**

L'imposta, proporzionata alla quota e ai mesi di possesso degli immobili, va versata in due rate: la prima rata (acconto pari al 50% dell'imposta dovuta) da pagare entro il 18 giugno; la seconda rata da pagare entro il 17 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'anno in corso; per l'abitazione principale è prevista facoltativamente anche una terza rata con scadenza il 17/09/2012); secondo lo schema sotto riportato :

RATA	MISURA	SCADENZA
1 ^a (Acconto)	50 % dell'imposta annuale (1/3 solo per l'abitazione principale se si paga in tre rate); 30% per i fabbricati rurali;	18/06/2012
2 ^a	(Solo per abitazione principale) ulteriore 1/3	17/09/2012
3 ^a (Saldo)	Saldo a conguaglio imposta annuale 50 % ; (1/3 solo per l'abitazione principale se in tre rate); 70% per i fabbricati rurali	17/12/2012

È prevista una specifica detrazione per l'IMU riferita all'abitazione principale e le sue pertinenze, di ammontare pari a 200 € rapportata "al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e che, ove l'unità immobiliare sia 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 suddetta detrazione è maggiorata di 50 Euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale per un importo massimo di 400 Euro.



L'ammontare di tali detrazioni non potrà superare complessivamente l'importo di 600 Euro.

Se si posseggono più immobili nello stesso Comune, basta un unico versamento per l'imposta complessivamente dovuta utilizzando il solo modello F24 (in un unico modello si possono effettuare versamenti fino a 4 distinti Comuni) con i seguenti **codici tributo**:

- **3912** abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)
- **3914** terreni (destinatario il Comune)
- **3915** terreni (destinatario lo Stato)
- **3916** aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- **3917** aree fabbricabili (destinatario lo Stato)
- **3918** altri fabbricati (destinatario il Comune)
- **3919** altri fabbricati (destinatario lo Stato)
- **3923** interessi da accertamento (destinatario il Comune)
- **3924** sanzioni da accertamento (destinatario il Comune).

Il pagamento del 1° e 2° acconto dovrà essere effettuato esclusivamente con modello con F24 presso tutti gli sportelli bancari e postali o mediante modalità on line utilizzando il canale dedicato delle entrate (il servizio telematico Entratel o Fisconline) o in alternativa utilizzando i servizi di home banking messi a disposizione dalle banche.

Solo per le somme versate a saldo nel mese di dicembre 2012 si potrà effettuare il versamento anche con apposito bollettino postale sul conto corrente specifico che verrà reso noto precedentemente a tale scadenza.



CALCOLO DELL'IMU

Per l'anno 2012 il Comune di Oristano potrà rivedere entro il termine del 30.09.2012 le aliquote già deliberate, per il versamento della 1ª rata si dovrà comunque versare in base alle aliquote nazionali previste dal Governo e non in base a quelle deliberate dal Comune.

Oltre alle aliquote che possono essere ridefinite da ogni Comune, nel calcolo dell'IMU si deve tenere conto dei nuovi coefficienti di rivalutazione, qui di seguito riportati, per quantificare l'imponibile e calcolare l'imposta:

Imposta Municipale unica anno 2012			
Tipo di immobile	Categoria catastale	Base imponibile	Aliquota IMU
Abitazioni principali + pertinenze	A (tranne A10)	(Rendita catastale + 5%) x 160	5 per mille Comune 4 per mille Governo
Seconda casa + pertinenze	A (tranne A10)	(Rendita catastale + 5%) x 160	7.6 per mille
Uffici e studi privati	A10	(Rendita catastale + 5%) x 80	7.6 per mille
Alloggi collettivi	B	(Rendita catastale + 5%) x 140	7.6 per mille
Negozi	C1	(Rendita catastale + 5%) x 55	7.6 per mille
Magazzini, autorimesse, tettoie	C2, C6, C7	(Rendita catastale + 5%) x 160	7.6 per mille
Laboratori, fabbricati per lo sport, stabilimenti balneari	C 3, C4, C5	(Rendita catastale + 5%) x 140	7.6 per mille
Immobili a destinazione speciale (opifici, alberghi ecc.)	D (tranne D5 e D10)	(Rendita catastale + 5%) x 60	7.6 per mille
Istituti di credito, cambio e assicurazioni	D5	(Rendita catastale + 5%)x 80	7.6 per mille
Terreni agricoli	-----	(Reddito dominicale + 25%) x135	7.6 per mille
Terreni agricoli dei coltivatori diretti e imprenditori agricoli	-----	(Reddito dominicale + 25%) x110	7.6 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale	D10	(Rendita catastale + 5%)x 60	2 per mille
Aree edificabili	-----	Valori stabiliti dal Comune in base alla determina n° 118 del 23/05/2011	7.6 per mille



ESEMPI DI CALCOLO

1) Possesso al 100% di un immobile ad uso abitativo su cui si ha la residenza e la dimora abituale

Abitazione principale di categoria A/2 con rendita catastale non rivalutata di € 768,64 euro

Rendita catastale rivalutata del 5% (coefficiente di rivalutazione del 1997):

$$€ 768,64 + 5\% = € 807,07$$

Rendita catastale rivalutata x coefficiente di rivalutazione (variabile rispetto alla categoria dell'immobile):

$$€ 807,07 \times 160 = € 129.131,2$$

Imposta lorda IMU:

$$€ 129.131,2 \times 0,4\% \text{ (aliquota variabile dal Comune)} = € 516,52$$

Detrazione prima casa:

200,00 (+ 50 euro per ogni figlio con età inferiore ai 26 anni che ha la residenza in tale immobile per un importo massimo di € 400)

Imposta IMU dovuta al Comune:

$$€ 516,52 - 200,00 = € 316,52$$

2) Possesso al 100% di un altro immobile tenuto a disposizione (Aliquota stabilita dal Comune 0,76%)

Altro Immobile di categoria A/2 con rendita catastale non rivalutata di € 768,64 euro

Rendita catastale rivalutata del 5% (coefficiente di rivalutazione del 1997):

$$€ 768,64 + 5\% = € 807,07$$

Rendita catastale rivalutata x coefficiente di rivalutazione (variabile rispetto alla categoria dell'immobile):

$$€ 807,07 \times 160 = € 129.131,2$$

Imposta lorda IMU:

$$€ 129.131,2 \times 0,76\% \text{ (aliquota variabile dal Comune)} = € 981,40$$

Imposta IMU dovuta allo Stato (50% dell'imposta calcolata con aliquota del 0,76%)

$$€ 981,40 \times 50\% = € 490,70$$

Imposta IMU dovuta al Comune (50% dell'imposta calcolata con aliquota del 0,76%)

$$€ 981,40 \times 50\% = € 490,70$$

I contribuenti per ogni ulteriore approfondimento potrà acquisire le informazioni rivolgendosi all'Ufficio tributi direttamente tramite gli sportelli aperti al pubblico dalle 10 alle 12, e il martedì e giovedì dalle 16 alle 18, o anche telefonando allo 0783/791591-791558-791560.

Per il versamento dell'IMU il contribuente riceverà al proprio indirizzo, tramite plico postale, apposita nota informativa con allegato modello F24.

Sul sito del Comune di Oristano, sezione Tributi, è a disposizione il programma per il calcolo dell'imposta.