**I.M.U.**

**Che cosa è**

L’IMU è una imposta entrata in vigore dal 1° gennaio 2012 in sostituzione di **ICI**, Irpef dovuta sugli immobili non locati e relative addizionali regionali e comunali.   
L'IMU si differenzia pertanto dall'ICI, in quanto tributo sostitutivo di **imposte dirette (l'IRPEF sugli immobili)** e ripartito fra l'erario (lo Stato),  e il singolo comune, al quale spettava, nella norma ora modificata, il 50% dell'imposta sugli immobili diversi dalla abitazione principale e, delle relative pertinenze, dei fabbricati rurali ad uso strumentale.  
Attualmente è invece previsto che l’intera imposta sia riscossa dal **comune**, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo D, cioè immobili ad uso produttivo, come capannoni, alberghi, ecc.

**Il versamento dell'IMU**

L’IMU è dovuta in base al **valore dell’immobile** posseduto.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito dalla **rendita** attribuita agli stessi, **rivalutata del 5%** e moltiplicata per i **coefficienti indicati**:

* per la **categoria A** (escluso A/10) , cioè per le **abitazioni**, si moltiplica per **160**;
* per la **categoria C** (escluso C/1), cioè **rimesse, autorimesse, tettoie**, si moltiplica per **160**;
* per la **categoria A/10**, cioè **studi privati**, e **D/5**, cioè **banche e assicurazioni**, si moltiplica per **80**;
* per la categoria **C/1**, cioè **negozi e botteghe**, si moltiplica per **55**;
* per la categoria **B**, cioè convitti, ospedali, conventi, ricoveri, ecc, e per i fabbricati **C/3,C/4, C/5**, cioè **laboratori, stabilimenti balneari**, ecc, si moltiplica per **140**.
* per la categoria **D** (escluso D/5), cioè **opifici e immobili a destinazione speciale e particolare**, se iscritti in catasto, si moltiplica per **65**.

I **terreni agricoli .**

L’esenzione IMU per i terreni agricoli dipende dall’altitudine dei Comuni in cui sono presenti già a partire dall’anno 2014: lo prevede il decreto del Ministero delle Finanze del 28/11/2014, pubblicato in G.U. il 05/12/2014, in attuazione dell’articolo 22, comma 2 del dl 66/2014, che limita l’esenzione IMU per i terreni agricoli, diversificando tra quelli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.

In seguito al [Consiglio dei Ministri n. 46 del 23/01/2015](http://www.governo.it/Governo/ConsiglioMinistri/dettaglio.asp?d=77732), è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24/01/2015 il [DL n. 4 del 24/01/2015](http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/DL_4_24012015_imu_agricola.pdf) che rivede l'IMU agricola per il 2015 con effetti anche sul 2014.

Il DL stabilisce che:

***1.*** *A decorrere dall’anno 2015, l’esenzione dall’imposta municipale propria (IMU) prevista dalla lettera h) del comma 1 dell’articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica:   
a) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui* [*all’elenco dei comuni italiani predisposto dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT);*](http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/elenco_comuni_italiani_1_gennaio_2015.xls) *b) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classifi cati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.*

***2.*** *L’esenzione si applica anche ai terreni di cui al comma 1 lettera b) , nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti e a imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola.*

***3.*** *I criteri di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche all’anno di imposta 2014.*

***4. Per l’anno 2014, non è, comunque, dovuta l’IMU per i terreni esenti in virtù del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze,*** *di concerto con i Ministri delle politiche agricole alimentari e forestali e dell’interno, del* ***28 novembre 2014****, pubblicato nella Gazzetta ufficiale* [*n. 284 del 6 dicembre 2014*](http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/20141206_284_SO_093_estratto.pdf) *e che, invece, risultano imponibili per effetto dell’applicazione dei criteri di cui ai commi precedenti.  
...............*

***5.*** *I contribuenti versano l’imposta complessivamente dovuta per l’anno 2014, determinata secondo i criteri di cui ai commi precedenti, entro il* ***10 febbraio 2015****.*

...............

 Quindi se consultate l'elenco ISTAT ([*http://www.istat.it/it/archivio/6789*](http://www.istat.it/it/archivio/6789)) trovate una colonna **Comune Montano**.   
In questa colonna potete trovare i seguenti valori:

**T - Totalmente montano** - i terreni sono tutti esenti

**P - Parzialmente montano** - sono esenti solo i terreni ***posseduti e condotti*** da CD o IAP e i terreni ***posseduti*** da CD o IAP e dati in fitto/comodato ad altri CD o IAP

**NM - Non montano** - i terreni non sono esenti e per tutti i terreni si versa l'IMU

E quindi a seconda di questo valore il Calcolo IMU applica l'imposta o l'esenzione a seconda dei casi.

Inoltre, solo per il 2014, se il comune risulta ad esempio **P - Parzialmente montano**, ma l'altitudine supera i 600 metri, si applica l'esenzione su tutti i terreni, in virtù del Decreto del 28 Novembre ([GU n. 284 del 6 dicembre 2014](http://www.amministrazionicomunali.it/docs/pdf/20141206_284_SO_093_estratto.pdf))

Se invece risulta **NM - Non montano** ma l'altitudine è tra i 281 metri ed i 600 metri, si applica l'esenzione solo sui terreni di proprietà di CD o IAP anche quando concessi in fitto o comodato ad altri CD o IAP.

Il Calcolo IMU applica già i diversi criteri. L'esenzione viene applicata dopo aver aggiunto l'immobile al Calcolo, generando imposta uguale a zero.  
Le informazioni relative al Comune per i comuni interessati dalle recenti variazioni, le trovate in corrispondenza dell'icona verde **Informazioni terreni** (se presente)

La scadenza sul Calcolo IMU è stata aggiornata al **10 Febbraio 2015**.

**Periodo e quote di possesso**

L’IMU è dovuta per **anno solare** ed è commisurata ai **mesi di possesso** dell’immobile, considerandola dovuta per l’intero mese se il possesso è **superiore a 15 giorni**. Nel caso, ad esempio, di compravendita stipulata al 10 ottobre, il venditore sarà tenuto al pagamento per 9 mesi (da gennaio ad settembre) e l’acquirente per i 3 mesi restanti (ottobre-dicembre). Chi è possessore di immobile per tutto anno versa ovviamente l’intera imposta.  
L’IMU è altresì dovuta per la **quota di possesso**: nel caso di più soggetti possessori del medesimo immobile, **ciascuno è tenuto al pagamento in base alla propria quota**.  
E’ inoltre opportuno ricordare che l’**IMU** sostituisce l’**IRPEF** sui redditi di terreni e fabbricati soltanto quando questi non risultino locati: in sostanza, un fabbricato concesso in locazione per una parte dell’anno è soggetto all’IMU per l’intero anno solare, secondo le regole sopra descritte, ed è altresì soggetto,  per il solo reddito di locazione, a IRPEF,  calcolata nei modi ordinari o con l’applicazione della [**cedolare secca**](http://www.dirittierisposte.it/cedolare_secca_id1118806_art.aspx).

**L'aliquota applicata**

L'aliquota dell'IMU è la seguente:

* **0,80%**, su tutti i fabbricati, ad eccezione della **abitazione principale** e di una sua **pertinenza.**

L’aliquota prevista per l’IMU deve comunque tenere conto di quanto stabilito per la TASI, posto che la somma dei due tributi non può superare l’aliquota massima del 1,06 %.

**Scadenze di versamento**

Il versamento può essere effettuato in una unica soluzione, dal **1° maggio ed entro il 16 giugno**, oppure in due rate, la prima in acconto fra il **1° maggio e il 16 giugno**, la seconda a saldo, fra il **1° e il 16 dicembre**.  
L’IMU non è dovuta sull’abitazione principale. L’esenzione riguarda anche le pertinenze, cioè gli immobili classificati C/2, C/6, C/7 (garage, cantine, solai), limitatamente a una per ogni categoria, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli Iacp. L’IMU non è altresì dovuta su terreni agricoli e fabbricati rurali, purchè strumentali, cioè utilizzati da chi coltiva il fondo (anche non proprietario) e, in genere, da chi esercita attività agricola.  
I comuni possono inoltre equiparare alla prima casa gli  immobili e le  relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado, **se da questi adibiti ad abitazione principale**, con la facoltà di subordinare tale beneficio alla applicazione degli indicatori di capacità economica previsti dal modello ISEE.  
L’IMU non è inoltre dovuta, a decorrere dal primo luglio 2013, dalle imprese costruttrici per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita,  fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati.  
Sono escluse dalla sospensione del versamento, che rimane perciò interamente dovuto, le abitazioni di tipo signorile, le ville, i castelli o i palazzi di pregio storico o artistico (categorie catastali A1, A8 e A9).

**Modalità di versamento**

L’IMU si paga con versamento diretto da parte del contribuente, utilizzando il **modello F24**, reperibile presso gli sportelli bancari e gli uffici postali.  
Il pagamento mediante modello F24 può essere effettuato anche **online**, oppure attraverso gli **intermediari fiscali abilitati** (commercialisti e consulenti fiscali in genere).  
Per il versamento, il modulo prevede una apposita sezione e deve essere compilato un rigo per ogni comune in cui si posseggano degli immobili. In esso devono essere indicati:

* il codice del comune;
* il numero dei fabbricati posseduti in quel comune;
* per i fabbricati diversi dall’abitazione principale e dai fabbricati rurali va distinta la quota destinata allo Stato e quella destinata al Comune
* se si tratta di versamento in acconto oppure a saldo;
* l'importo dovuto.

**La dichiarazione IMU**

La dichiarazione IMU è obbligatoria quando **si** verifichino **variazioni che modificano il versamento dell’imposta**, variazioni che il comune non può reperire presso la banca dati catastale, e delle quali perciò non potrebbe venire a conoscenza.  
Questa situazione può avere diverse origini, delle quali le più frequenti sono:

* fabbricati dichiarati inagibili;
* fabbricati che fruiscono di riduzioni di imposta, ad esempio perché assegnati a parenti o locati con regime agevolato (dove il regolamento comunale preveda tali riduzioni);
* fabbricati divenuti di interesse storico;
* in generale, fabbricati per i quali sono intervenute, nel corso dell’anno, modifiche che hanno determinato un diverso calcolo dell’imposta.

La  dichiarazione IMU invece non deve invece essere presenta quando non sono intervenute modifiche rispetto a quanto originariamente esposto nella dichiarazione ICI.  
La dichiarazione deve essere presentata al comune interessato, quello cioè in cui si trova il fabbricato oggetto di variazione, entro il **30 giugno dell’anno successivo**.