



NOTAIO

Dr. Avv. Fabrizio Santosuosso

L'IMU

COS'È L'IMU

A decorrere dall'anno 2012 entra in vigore la nuova imposta municipale propria più comunemente definita come IMU. Tale imposta sostituisce l'ICI e, contemporaneamente, costituisce a tutti gli effetti un nuovo tributo erariale. Rispetto all'ICI il calcolo dell'imposta è notevolmente più complicato in quanto il tributo riveste la doppia natura di locale ed erariale.

CHI PAGA L'IMU

I soggetti passivi per l'imposta municipale propria, anche se non residenti nello stato italiano, sono gli stessi previsti per l'ICI e cioè i **proprietari degli immobili** e i **titolari di diritti reali** quali:

- **usufrutto**, diritto di godere della “cosa” e trarne i frutti senza alterarne la destinazione economica;
- **enfiteusi**, uso di un fondo, generalmente agricolo, con il diritto di goderne i frutti ma con l'obbligo di mantenerlo e migliorarlo;
- **diritto di abitazione**, si intende il diritto spettante al coniuge superstite in caso di decesso dell'altro coniuge. La quota spettante di tale diritto è pari al 100% indipendentemente dalla quota di proprietà e successoria, art. 540 Codice Civile;
- titolari di **contratti di leasing**.

COME SI CALCOLA L'IMU

Il valore dell'imponibile è calcolato in modo diverso in base alla tipologia di immobile

Valore = Rendita Catastale x CoefficienteRenditaCatastale x (1+PercentualeAumento)

I coefficienti di rendita catastale sono:

- 160 per tutti gli immobili di categoria A (tranne le A/10) i C/2, C/6 e C/7;

- 140 per tutti gli immobili di categoria B, i C/3, C/4 e C/5;
- 80 per gli immobili di categoria A/10 e D/5;
- 55 gli immobili di categoria C/1;
- 60 per tutti gli immobili di categoria D (tranne i D/5);
- 135 per i terreni agricoli posseduti da soggetti non coltivatori o imprenditori agricoli e che non coltivano direttamente i terreni in oggetto;
- 110 per i terreni agricoli posseduti e coltivati direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali.

La percentuale di aumento è:

- 0,05 per i fabbricati;
- 0,25 per i terreni.

L'imposta è dovuta per anni solari **proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso**. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto **per almeno quindici giorni è computato per intero**.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

Per gli immobili destinati ad abitazione principale e relative pertinenze il valore dell'aliquota risulta inferiore a quello di base (0,4 anziché 0,76). Bisogna però tener presente che non a tutti gli immobili possono essere attribuite queste caratteristiche.

Per **abitazione principale** si intende quell'immobile in cui il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**. Può essere quindi in generale **un solo immobile**; in caso di cambio residenza, invece, più di uno ma per un totale di **mesi non superiore a 12**;

Le **pertinenze** sono esclusivamente quegli immobili, all'interno dello stesso comune dell'abitazione principale, classificati nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito, fienili non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione

e quei locali adibiti a contenere merci, manufatti, prodotti, derivate, etc.), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell'art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948), C/7 (tettoie chiuse od aperte), nella misura **massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

(Es. se un contribuente possiede un'abitazione principale e due box auto, cat. C/6, uno solo dei box viene considerato come pertinenza, l'altro risulta essere un semplice fabbricato con rendita e quindi con aliquota 0,76).

QUANDO SI PAGA

Salvo future modifiche normative il numero di rate previste per il pagamento si differenzia a seconda della tipologia di immobile:

- **abitazione principale e pertinenze:** possibilità di suddividere il pagamento in 3 rate;
- **tutti gli altri immobili e terreni:** pagamento da effettuare in due rate che corrispondono alla prima e alla terza del caso abitazione principale e pertinenza.

Le date corrispondenti alle scadenze sono:

- **18 giugno**
- **17 settembre**
- **16 dicembre**

ALIQUOTE

Le aliquote rappresentano il valore che moltiplicato per l'imponibile porta al raggiungimento del valore corrispondente all'ammontare dell'imposta IMU.

La norma prevede l'applicazione di tre aliquote di base pari a:

- 0,76% per gli immobili con rendita catastale e le aree fabbricabili;
- 0,4% per gli immobili destinati ad abitazione principale e relative pertinenze;
- 0,2% per i fabbricati rurali strumentali (per fabbricati rurali ad uso strumentale si intendono quei fabbricati il cui utilizzo è inerente al ciclo produttivo aziendale come ad esempio stalle, depositi, fienili, serre, etc.).

VARIAZIONE ALIQUOTE

Ai singoli Comuni è data la facoltà di modificare le aliquote entro i range seguenti:

- l'aliquota dello 0,76% può essere aumentata o diminuita di 0,3 punti percentuali, quindi può variare fra un **massimo di 1,06% a un minimo di 0,46%**;
- l'aliquota dello 0,4% sulle abitazioni principali può essere aumentata o diminuita di 0,2 punti percentuali, quindi può variare fra un **massimo di 0,6% a un minimo di 0,2%**;
- l'aliquota dello 0,2% sui fabbricati rurali strumentali può essere aumentata 0,1 punti percentuali, quindi può variare fra un **massimo di 0,2% a un minimo di 0,1%**.

Inoltre è lasciata libertà ai singoli Comuni circa l'applicazione di aliquote ridotte a particolari tipologie di fabbricato:

- 0,4% nel caso di **fabbricati locati e strumentali posseduti dalle imprese**. Da tale agevolazione sono esclusi i fabbricati di proprietà delle imprese che producono redditi fondiari (*es: fabbricati concessi in locazione o adibiti ad usi non rientranti nell'attività propria d'impresa*).
- 0,38% nel caso di fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un **periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione** dei lavori.



NOTAIO

Dr. Avv. Fabrizio Santosuosso

BRESCIA

Sede

VIA CEFALONIA, 70

Crystal Palace 14° piano

☎ 030.24.49.249 (r.a.)

Fax 030.22.38.57

CORTE FRANCA (BS)

Ufficio secondario

VIA ROMA, 107/E

fronte complesso "LE TORBIERE"

☎ 030.98.28.190 (r.a.)

Fax 030.98.47.803

SAREZZO (BS)

Ufficio secondario

VIA G. GALILEI, 42

complesso "AGORÀ"

☎ 030.83.36.333 (r.a.)

Fax 030.83.36.334

NUMERO UNICO RITIRO COPIA ATTO

☎ 030.24.50.154

CONTABILITÀ

☎ 030.22.62.82



PRIME INFORMAZIONI E PREVENTIVI