



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANTICIPATA AL 2012 L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Articolo 13 decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito in legge 214/2011

L'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 6/12/2011, convertito in legge 214 del 22 dicembre 2011 (pubbl. S.O. n. 276 alla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27 dicembre 2011), ha anticipato al 2012, in via sperimentale fino al 2014, l'imposta municipale propria (IMU), istituita e disciplinata dal decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, in materia di federalismo municipale.

Il nuovo tributo "sperimentale" ha un campo di applicazione più ampio sia rispetto all'IMU a regime, sia rispetto all'ICI (a titolo esemplificativo: il nuovo tributo colpisce anche l'abitazione principale e pertinenze, i fabbricati rurali, ha propri moltiplicatori per la determinazione della base imponibile).

1. DISPOSIZIONI APPLICABILI

Nel disciplinare il tributo, il legislatore ha richiamato gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 23/2011, in quanto compatibili, ed ha previsto disposizioni specifiche previste nei commi 2-15 del citato articolo 13. Tali disposizioni aggiuntive, di fatto ampliano il campo di applicazione dell'IMU rispetto al tributo previsto nel sistema del federalismo fiscale municipale: come si legge nella relazione di accompagnamento del disegno di legge di conversione del decreto legge 201/2011, le modifiche all'impianto originario sono state rese necessarie a causa dell'attuale situazione economico finanziaria.

Sono inoltre applicabili, in quanto espressamente richiamate, alcune disposizioni proprie dell'ICI, di cui al decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

Infine, sono abrogate alcune disposizioni, incompatibili con la nuova imposta.

2. IMPOSTE SOSTITUITE

Come stabilito dall'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo n. 23/2011, l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'ICI.

Quindi, **se l'immobile è locato, dal 2012 sarà dovuta sia l'IMU (in luogo dell'ICI) che l'IRPEF; se l'immobile è tenuto a disposizione sarà dovuta solo l'IMU (niente ICI, né IRPEF).**

Attenzione

Dal 2012 l'immobile locato continuerà a scontare l'IRPEF e relative addizionali, oltre all'IMU.

L'immobile tenuto a disposizione, invece, sarà assoggettato soltanto ad IMU, sebbene con aliquota ordinaria.

3. AMBITO TERRITORIALE E TEMPORALE DI APPLICAZIONE

L'IMU è applicata in via sperimentale nel triennio 2012-2014.

Dal 2015 sarà applicata a regime, esclusivamente sulla base delle disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 23/2011.

Trova applicazione, con le disposizioni in commento, in tutto il territorio nazionale, cioè in tutti i comuni, compresi quelli situati nei territori delle regioni a statuto speciale e delle province autonome (come espressamente risulta dalla relazione di accompagnamento al disegno di legge di conversione).



4. PRESUPPOSTO

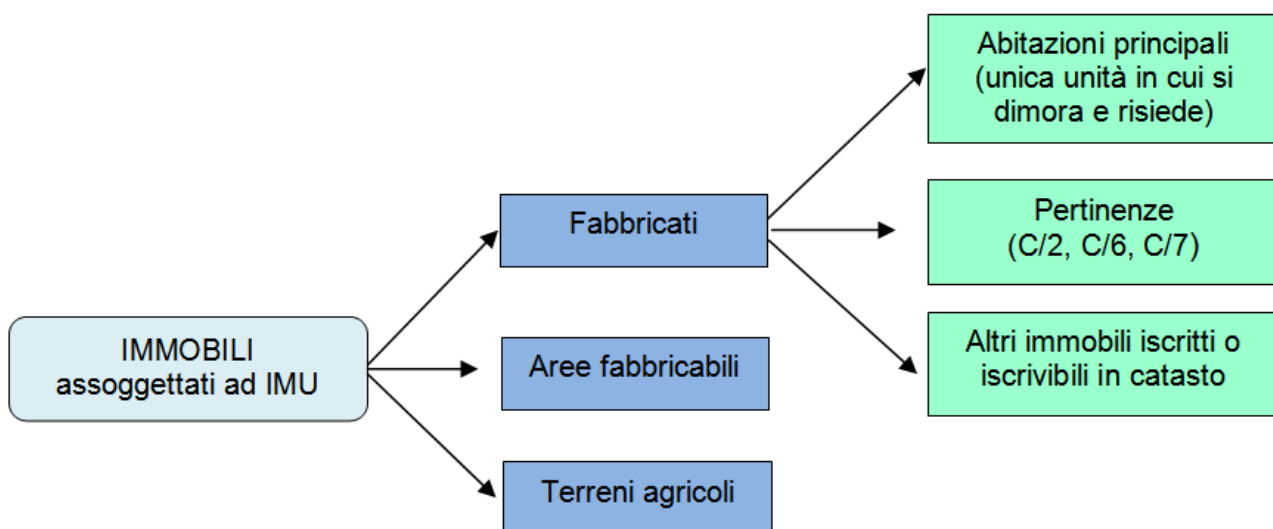
Il presupposto impositivo, stabilito dall'articolo 13, comma 2, del D.L. n. 201 in commento, è costituito dal **possesso di immobili di cui all'art. 2 decreto legislativo 504/1992**, cioè:

- **Fabbricati:** unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto, compresa l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza (art. 2, comma 1, lett. a), D.lgs. 504/92);
- **area fabbricabile:** area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi o in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; non sono "fabbricabili" le aree possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (art. 2, comma 1, lett. b), D.lgs. 504/92);
- **terreno agricolo:** terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 codice civile (art. 2, comma 1, lett. c), D.lgs. 504/92).

Tra i fabbricati il legislatore ha espressamente **incluso l'abitazione principale e le pertinenze della stessa**, specificando che:

- per "**abitazione principale**" si intende *l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, in cui il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*;
- per "**pertinenze**" dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie **catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), C/7 (tettoie chiuse o aperte)**, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione.

In sintesi:





Va sottolineato, infine, che il legislatore (art. 13, comma 14, lett. a), ha espressamente abrogato le disposizioni dell'art. 1, del D.L. n. 93 del 2008). In sostanza, ha abrogato, dal 1° gennaio 2012, le disposizioni che, in materia di ICI, prevedevano (vedi, infra):

- l'esenzione ai fini ICI dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze;
- la possibilità per il comune, tramite regolamento o delibera, di:
 1. considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze,
 2. considerare abitazioni principali quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

5. BASE IMPONIBILE

L'articolo 13, commi 3, 4 e 5, del D.L. n. 201 in commento, ha definito la base imponibile dell'IMU.

La base imponibile dell'IMU "sperimentale" coincide con quella dell'IMU "a regime" e dell'ICI, rettificata per alcune tipologie di immobili da disposizioni specifiche previste nei commi 4 e 5 dell'articolo 13 in commento.

La base imponibile dell'imposta coincide, infatti, con **il valore degli immobili**, così come previsto dall'articolo 5, comma 1, decreto legislativo n. 504/92. Per alcune tipologie di immobili, il valore è determinato sulla base delle disposizioni valide ai fini ICI (articolo 5, commi 3, 5 e 6, decreto legislativo 504/92), nonché sulla base di specifiche regole dettate unicamente per l'IMU "sperimentale" (articolo 13, commi 4 e 5 decreto in esame).

In particolare, da una lettura sistematica delle disposizioni richiamate, **risulta che la base imponibile, costituita dal valore dell'immobile, è determinata come segue:**

Immobili	Valore immobile	Norma
fabbricati iscritti in catasto	Rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, con applicazione dei seguenti moltiplicatori: <ul style="list-style-type: none"> • 160 (fabbricati classificabili nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10); • 140 (fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5); • 80 (fabbricati classificati nella categoria catastale D/5); • 80 (fabbricati classificati nella categoria catastale A/10); • 60 (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); • 55 (fabbricati classificati nella categoria catastale C/1). 	Articolo 13, c. 4, D.L. 201/2011



<p>fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita</p>	<p>Costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti, risultante alla data di inizio di ciascun anno solare (o, se successiva, alla data di acquisizione)</p>	<p>Art. 5, comma 3, decreto legislativo 504/92 (richiamato dall'articolo 13, comma 3, D.L. 201/2011)</p>
<p>Aree fabbricabili</p>	<p>Valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Si deve avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, 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 aventi analoghe caratteristiche.</p>	<p>Art. 5, comma 5, decreto legislativo 504/92 (richiamato dall'articolo 13, comma 3, D.L. 201/2011)</p>
<p>Utilizzazione edificatoria dell'area Demolizione del fabbricato Interventi di recupero lett. c, d, e, L. 457/78</p>	<p>Valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.</p>	<p>Art. 5, comma 6, decreto legislativo 504/92 (richiamato dall'articolo 13, comma 3, D.L. 201/2011)</p>
<p>Terreni agricoli</p>	<p>Reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, con applicazione di un moltiplicatore pari a 130 (per i coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è ridotto a 110).</p>	<p>Articolo 13, comma 5, D.L. 201/2011</p>

6. ALIQUOTA IMU

L'articolo 13, comma 6, stabilisce l'aliquota dell'IMU in una misura di base pari allo **0,76 per cento** (o 7,6 per mille). E' data facoltà ai comuni, con deliberazione del consiglio adottata entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, di modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali. Quindi, in sostanza, l'aliquota di base può essere fissata in una misura compresa tra 0,46 e 1,06 per cento. Inoltre, i comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario, di immobili posseduti da soggetti passivi IRES, o di immobili locati.

E' prevista un'aliquota ridotta, direttamente stabilita dal legislatore per particolari fattispecie: i commi 7 e 8 dell'articolo 13 prevedono, ex lege, le situazioni cui applicare le aliquote ridotte, attribuendo ai comuni la facoltà di ampliare o ridurre, entro certi limiti, gli effetti di tale agevolazione.



Si tratta, in particolare, delle seguenti fattispecie:

- **abitazione principale e pertinenze:** l'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento. I comuni possono modificare tale aliquota, in aumento o diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali;
- **fabbricati rurali agricoli ad uso strumentale:** l'aliquota è ridotta allo 0,2%. I comuni possono ulteriormente ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1%.

Si riepilogano, di seguito, le aliquote base dell'IMU, a seconda della fattispecie, e la corrispondente facoltà di manovra dei comuni:

Fattispecie	Aliquota stabilita ex lege	Range di manovra dei comuni
Aliquota di base	0,76%	0,46%-1,06%
Abitazione principale (*) e pertinenze	0,4%	0,2%-0,6%
Fabbricati rurali agricoli strumentali	0,2%	0,1%-0,2%
Immobili non produttivi di reddito fondiario	0,76%	I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4%, la medesima può essere aumentata o diminuita sino allo 0,3%
Immobili posseduti da soggetti passivi IRES		
Immobili locati		
(*) compresa la casa coniugale dell'ex coniuge e l'immobile di anziani e disabili con residenza in istituti di ricovero (solo previa delibera comunale)		

7. DETRAZIONE

Il legislatore ha introdotto, nel comma 10 dell'articolo 13, **una detrazione di 200 euro per l'abitazione principale e relative pertinenze** (si veda l'apposito paragrafo per le considerazioni sull'abitazione principale). In sede di conversione del decreto legge, è stata inserita una **maggiorazione della detrazione**, in presenza di figli di età non superiore a 26 anni ed ivi residenti, limitatamente al biennio 2012-2013.

In sintesi, la detrazione è disciplinata come segue:

Detrazione	Regola	Norma di riferimento
Misura base	la misura della detrazione è fissata in 200	Art. 13, c. 10, primo



	euro, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta	periodo, D.L. n. 201/2011
range di manovra dei comuni	i comuni possono disporre un incremento della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso il comune non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione	Art. 13, c. 10, quarto e quinto periodo, D.L. n. 201/2011.
frazione di anno	la detrazione di 200 euro è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale	Art. 13, c. 10, primo periodo, D.L. n. 201/2011
pluralità di titolari	ove l'immobile costituisca "prima casa" per più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica	Art. 13, c. 10, primo periodo, D.L. n. 201/2011
ex coniuge	la detrazione per l'abitazione principale è riconosciuta anche alla casa coniugale del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non ne risulti tuttavia assegnatario (a condizione che costui non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione e situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale)	Art. 6, c. 3-bis, decreto legislativo n. 504/1992, richiamato dall'art. 13, c. 10, ultimo periodo, D.L. n. 201/2011
anziani o disabili residenti in istituti di ricovero	la detrazione per l'abitazione principale è riconosciuta anche agli immobili posseduti, 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'immobile non risulti locato. La detrazione si applica a tale fattispecie solo se sussiste apposita delibera comunale	Art. 3, c. 56, L. 662/96, richiamato dall'art. 13, c. 10, ultimo periodo, D.L. n. 201/2011)



<p>figli di età non superiore a 26 anni ivi residenti</p>	<p>esclusivamente per il biennio 2012-2013, la detrazione di 200 euro è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, a condizione che sia dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione considerata principale. L'importo di tale maggiorazione aggiuntiva non può superare i 400 euro</p>	<p>Art. 13, c. 10, secondo periodo, D.L. n. 201/2011</p>
<p>cooperative edilizie a proprietà indivisa</p>	<p>la detrazione si applica alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite a abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.</p>	<p>Art. 8, c. 4, decreto legislativo n. 504/92, richiamato dall'art.13, comma 10, sesto periodo, D.L. n. 201/2011</p>

In sintesi, la misura della detrazione per abitazione principale può essere compresa tra:

- un minimo di 200 euro (in assenza di figli, o in presenza di figli di età superiore a 26 anni, o in presenza di figli di età non superiore a 26 anni domiciliati ma non residenti anagraficamente nell'immobile);
- un importo compreso tra 250 euro e 600 euro (in presenza di figli dimoranti e residenti anagraficamente, di età non superiore a 26 anni, nella misura di 50 euro per figlio).

Si ritiene che la maggiorazione di 50 euro sia condizionata esclusivamente all'età del figlio e al fatto che sia dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'immobile; non rileva il fatto che il figlio, di età non superiore a 26 anni, non sia fiscalmente a carico.

Attenzione

Non è chiaro come la maggiorazione debba essere ripartita tra gli aventi diritto se il figlio ha una quota di titolarità dell'immobile; oppure se i figli hanno come genitore uno solo dei contribuenti titolari dell'immobile. Al riguardo, si attendono indicazioni dall'Amministrazione finanziaria.

8. ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE.

A differenza dell'ICI, che dal 2008 ne prevedeva l'esenzione, dal 2012 l'IMU stabilisce un prelievo obbligatorio anche sull'abitazione principale, e relative pertinenze, sebbene con alcune agevolazioni relativamente all'aliquota e al computo della detrazione (maggiorata in presenza di figli di età non superiore a 26 anni ed ivi residenti).

Si ricorda, come già specificato, che il legislatore ha fornito una definizione sia di abitazione principale che di pertinenze (art. 13, c. 2, D.L. n. 201/2011).

- **Abitazione principale:** immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, in cui il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente;



- **Pertinenze:** immobili classificati nelle categorie C/2, C/6, C/7, al massimo di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Dalla definizione, risultano delle **novità rispetto alla disciplina finora conosciuta ai fini ICI.**

Innanzitutto, la normativa si riferisce a immobili "iscritti o iscrivibili" in catasto come unica unità. Quindi, l'IMU è dovuta a prescindere dall'accatastamento: ciò che rileva è che l'unità immobiliare sia accatastabile, cioè ultimata e abitabile. Inoltre, il legislatore ha previsto che deve trattarsi di "un'unica unità immobiliare". Da ciò dovrebbe conseguire che:

- l'unità immobiliare da considerarsi "abitazione principale" deve essere unica sotto il profilo catastale, con la conseguenza che non può essere considerata come abitazione principale una pluralità di unità immobiliari;
- può essere considerata un'unica unità immobiliare, iscrivibile in catasto, una somma di unità immobiliari che potrebbero essere fuse in una sola ricorrendone i presupposti soggettivi (identità dei titolari) e oggettivi (loro contiguità e possibilità materiale di una loro unione).

E' inoltre richiesto il duplice requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica. Ai fini ICI, il trattamento agevolato per l'abitazione principale era basato sulla dimora del contribuente, mentre la residenza anagrafica è sempre stato un parametro presuntivo della dimora abituale. Ai fini IMU, i parametri si fanno quindi più stringenti, nel senso che:

- la sola dimora abituale non è sufficiente, ma occorre la formale iscrizione all'anagrafe della popolazione residente;
- il solo requisito della residenza anagrafica non è di per sé sufficiente, in quanto occorre anche che il contribuente dimori effettivamente nella casa in questione.

Quindi, se il contribuente ha una dimora abituale diversa dalla residenza anagrafica, non potrà fruire ai fini IMU delle agevolazioni previste per l'abitazione principale.

Anche relativamente alla definizione di "pertinenze", la disciplina dell'IMU è diversa da quella ai fini ICI. Fino al 2011, infatti, il comune poteva regolamentare la tipologia e il numero delle pertinenze.

Dal 2012, i contribuenti potranno computare la riduzione IMU solo per immobili di determinate categorie catastali (C/2, C/6, C/7), nonché in numero limitato (al massimo una unità per ogni tipologia). Al riguardo, va specificato che ai fini IMU fa numero sia la pertinenza che risulta autonomamente accatastata, sia quella che non abbia un autonomo classamento catastale, in quanto compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta.

Esempio: abitazione principale che ha, come pertinenze, una cantina e un magazzino (entrambi appartenenti alla categoria catastale C/2). L'IMU potrà essere pagata in misura agevolata, oltre che sull'abitazione principale, solo su una delle due pertinenze.

Infine, gli immobili dati in uso promiscuo ai familiari, non possono essere più assimilati, ai fini IMU, all'abitazione principale: il legislatore ha infatti abrogato espressamente l'articolo 59, comma 1, lett. e), decreto legislativo 446/97. Di conseguenza, gli immobili dati in uso a parenti sono diventati, ai fini IMU, come delle



secondo case, assoggettabili quindi all'aliquota di base del 7,6 per mille, senza ambiti di manovra per i regolamenti comunali.

Come già esposto in precedenza, sull'abitazione principale e pertinenze è applicabile **un'aliquota ridotta allo 0,4 per cento**. I comuni possono modificare tale aliquota, in aumento o diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali.

Tale aliquota ridotta si applica anche:

- alla **casa coniugale** del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non ne risulti tuttavia assegnatario (a condizione che costui non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione e situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale);
- previa esplicita disposizione comunale, agli immobili posseduti, 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'immobile non risulti locato (ai sensi dell'art. 3, comma 56, L. 662/96, richiamato dall'art.13, comma 10, ultimo periodo).

Infine, per la fattispecie dell'abitazione principale è riconosciuta una **detrazione base di euro 200**, che può essere maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, dimorante abitualmente e ivi residente (fino ad un massimo di euro 400). Al riguardo, si rinvia al paragrafo 7.

Attenzione

Si fa presente che il concetto di abitazione principale ai fini IMU è diverso da quello di "prima casa", di cui all'art.1, nota II bis, Tariffa, parte prima, DPR 131/86, utilizzabile in sede di acquisto di un'abitazione.

L'acquisto di una prima casa (con le agevolazioni ai fini IVA o di imposta di registro) potrebbe non comportare l'applicazione dell'IMU in misura agevolata per abitazione principale, ad esempio qualora il possessore non vi dimori abitualmente.

9. FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sono assoggettati all'IMU. E' infatti abrogata, dall'articolo 13, comma 14, lett. d), la norma interpretativa diretta ad escludere dal campo di applicazione dell'ICI i fabbricati rurali (art. 23, c. 1-bis, D.L. n. 207/2008, conv. L. 14/2009).

Inoltre, per quanto riguarda le aliquote:

- **per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola** (di cui all'art.9, c. 3-bis, DL n. 557/93) l'aliquota di base è ridotta allo 0,2 per cento. I comuni possono ridurre tale aliquota fino allo 0,1 per cento;
- **per i fabbricati rurali abitativi non vi sono disposizioni di deroga**: di conseguenza, si ritiene che sono assoggettati alle regole ordinarie, nonché alla detrazione ed aliquota prevista per l'abitazione principale.

9.1 Iscrizione in catasto dei fabbricati rurali

A seguito dell'imponibilità, ai fini IMU, dei fabbricati rurali, è divenuto necessario rivedere la disciplina catastale di tali immobili che, altrimenti, risulterebbero iscritti al Catasto terreni senza attribuzione di rendita.

Per equiparare tutti i fabbricati rurali, il legislatore ha previsto, nell'articolo 13, commi 14-bis, 14 ter e 14-quater, una proroga degli effetti già disposti dall'articolo 7, commi 2-bis e 2-ter, D.L. 70/2011, che ha introdotto



una specifica procedura per la modifica della categoria catastale degli immobili, ai fini del riconoscimento del carattere rurale degli stessi (*presentazione di una domanda di variazione della categoria catastale entro il 30 settembre 2011; entro il termine del 20 novembre 2011 l'Agenzia del territorio, verificati i requisiti, convalida la categoria richiesta; nel caso di mancato pronunciamento il contribuente può assumere provvisoriamente per 12 mesi la categoria catastale richiesta; in caso di motivato diniego entro il 20 novembre 2012, il contribuente è tenuto al pagamento delle imposte non versate, interessi e sanzioni in misura doppia*).

Con il comma 14-bis, in commento, è introdotta una proroga di tali effetti: in sostanza, le domande di variazione della categoria catastale volte al riconoscimento della ruralità degli immobili, presentate anche dopo il 30 settembre 2011 e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge in esame (cioè, fino al 28 dicembre 2011) producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni devono essere obbligatoriamente dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012. Sono esclusi da tale obbligo dichiarativo i fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione (manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq; serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, vasche per l'acquacoltura, manufatti isolati privi di copertura; tettoie, porcili, pollai, casotti di altezza inferiore a m 1,80 e volumetria inferiore a 150 metri cubi; manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo). Nella more della presentazione della domanda di accatastamento al catasto urbano, l'IMU viene corrisposta a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità simili già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è demandato ai comuni.

Nel caso di omessa presentazione della domanda di accatastamento, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico del contribuente, all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato o alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. E' fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste per gli articoli 20 e 28 del RDL 652/1939 (tali sanzioni sono state quadruplicate nell'importo minimo e massimo dal 1° luglio 2011). La circolare 4/T dell'Agenzia del territorio del 29 aprile 2011 ha chiarito che tali importi sono aumentati rispettivamente a euro 1.032 (minimo) e a euro 8.264 (massimo).

10. VERSAMENTO DELL'IMPOSTA CON MODELLO F24: RINVIO

Il versamento dell'imposta è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446/97 (ai sensi del quale il comune delibera i propri regolamenti in materia tributaria) mediante l'utilizzo obbligatorio del modello F24, di cui all'articolo 17 decreto legislativo 241/97. Il ricorso al modello F24, come spiegato nella relazione illustrativa al disegno di legge di conversione, è reso necessario dalla circostanza che, essendo prevista la riserva di una quota di gettito a favore dello Stato, tale strumento di pagamento semplifica gli adempimenti del contribuente e garantisce un più agevole controllo dei flussi di entrata. Le modalità di versamento saranno stabilite da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. I termini di versamento sono stabiliti dall'articolo 9, comma 3, decreto legislativo 23/2011, reso applicabile per effetto del rinvio operato dall'articolo 13, comma 13, decreto legge in oggetto. Per effetto di tale disposizione, **l'IMU è versata per l'anno in corso, in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

11. DISPOSIZIONI APPLICABILI

Al fine di evitare dubbi interpretativi, il legislatore precisa le disposizioni del decreto legislativo n. 23/2011 che continuano ad essere applicate. In particolare, nei commi 13 e 14 dell'articolo 13, è stabilito che trovano



applicazione l'articolo 9 (ad eccezione del comma 4) e l'articolo 14 del decreto legislativo 23/2011: il comma 4 dell'articolo 9 (secondo cui dal 2015 l'IMU è corrisposta con le modalità stabilite dal comune) è espressamente abrogato dal successivo comma 14, lettera c), dell'articolo 13 del decreto legge 201/2011 in commento.

L'articolo 9 decreto legislativo n. 23/2011, applicabile per l'IMU sperimentale, disciplina:

- i soggetti passivi (comma 1);
- il periodo di applicazione del tributo (comma 2);
- i termini di versamento dell'imposta (comma 3);
- i poteri regolamentari del comune in materia di accertamento con adesione del contribuente (comma 5): i comuni hanno facoltà di prevedere l'applicazione degli strumenti di deflazione del contenzioso, prevedendo anche il pagamento rateale delle somme dovute senza maggiorazione di interessi;
- le disposizioni in materia di modulistica (comma 6);
- le disposizioni in materia di accertamento, riscossione coattiva, rimborsi, sanzioni, interessi e contenzioso (comma 7);
- le esenzioni (comma 8) (si veda il successivo paragrafo).

12. ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del SSN destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Per effetto del richiamo, operato dal citato comma 8, delle disposizioni in materia di ICI, sono esenti dall'IMU (al pari di quanto previsto ai fini ICI):

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9: stazioni, ponti, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni per speciali esigenze pubbliche, etc. (art.7, c.1, lett. b) D.Lgs. 504/92);
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali (art. 7, c.1, lett. c) D.Lgs. 504/92);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e pertinenze (art. 7, c.1, lett. d) D.Lgs. 504/92);
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede (art. 7, c.1, lett. e) D.Lgs. 504/92);
- i fabbricati appartenenti a stati esteri e organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione ILOR in base ad accordi internazionali (art.7, c.1, lett. f) D.Lgs. 504/92);
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (art. 7, c.1, lett. h) D.Lgs. 504/92);
- gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società che non svolgono attività commerciale, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive (art. 7, c. 1, lett. i) D.Lgs. 504/92) .

13. INEDUCIBILITÀ DELL'IMU

L'IMU è ineducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'IRAP (per effetto del richiamo operato dal comma 13, articolo in commento, all'articolo 14, comma 1, decreto legislativo 23/2011).

14. POTESTÀ REGOLAMENTARE DEGLI ENTI LOCALI

Per effetto del richiamo operato dal comma 13, articolo in esame, all'articolo 14, comma 6, decreto legislativo n. 23/2011, è confermata la piena applicabilità dell'articolo 52 decreto legislativo 446/97, che continua a rappresentare la norma di riferimento della potestà regolamentare delle province e dei comuni, nonché



dell'articolo 59 previsto in particolare per l'ICI. Pertanto, i Comuni potranno comunque introdurre, con proprio regolamento, particolari mitigazioni del carico tributario per specifiche fattispecie come, ad esempio, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, o per i fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili, che non trovano nelle norme dell'IMU, a differenza che dell'ICI, una specifica disciplina agevolativa.

15. SANZIONI

Nell'articolo 13, comma 13, si prevedono modifiche in materia di sanzioni, disponendo che si applichino alle violazioni connesse ai tributi di carattere locale (tra cui l'IMU) le misure stabilite in via generale dagli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 472/97 in materia di definizione agevolata delle violazioni tributarie. Come precisato dalla relazione illustrativa, tale modifica è resa necessaria a seguito delle modifiche operate dalla legge di stabilità 2011 (legge 220/2010) che ha rideterminato la misura delle sanzioni previste per la definizione agevolata delle violazioni tributarie. Tale rimodulazione non era stata analogamente operata per le misure delle sanzioni relative ai tributi locali.

16. ABROGAZIONE DI NORME

Il comma 14 prevede l'abrogazione di alcune disposizioni che sono di fatto incompatibili con la nuova disciplina del tributo. In particolare, sono abrogati:

- l'esenzione ICI per l'abitazione principale (art. 1, DL n. 93/2008, convertito in legge n. 126/2008);
- le disposizioni sulla detrazione per l'abitazione principale e pertinenze, nonché sulle aliquote ridotte per le abitazioni assimilate all'abitazione principale, nonché le caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati (art. 58, c. 3, decreto legislativo n. 446/97; art. 59, c. 1, lett. d, e, h, decreto legislativo n. 446/97);
- la disposizione che prevede l'obbligo per il comune di deliberare annualmente l'aliquota dell'IMU (art. 8, c. 5, ultimo periodo, decreto legislativo n. 23/2011): tale disposizione è in contrasto con la nuova disciplina del tributo che prevede l'automatismo delle deliberazioni comunali;
- le modalità di versamento (art. 9, c. 4, decreto legislativo n. 23/2011): tale disposizione è incompatibile con il nuovo c. 12 dell'articolo in esame (v. sopra);
- la norma interpretativa diretta ad escludere dal campo di applicazione dell'ICI i fabbricati rurali (art. 23, c.1-bis, D.L. 207/2008, conv. L. 14/2009): i fabbricati rurali, rientrano, infatti, nella nuova IMU.
- le disposizioni sulla procedura per la richiesta di accatastamento di fabbricati rurali (art. 7, c. 2-bis, 2-ter, 2-quater, D.L. n. 70/2011, conv. L. 106/2011): l'abrogazione si è resa necessaria a seguito delle nuove procedure di accatastamento previste dal comma 14-bis, 14-ter dell'articolo 13 in commento (v. infra, par. 7.)

17. PUBBLICITÀ DELLE DELIBERAZIONI REGOLAMENTARI E TARIFFARIE

A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'Economia entro il termine di 30 giorni dalla data in cui le delibere sono diventate esecutive o, comunque, entro 30 giorni dal termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'ente interessato (art.13, comma 15). La pubblicazione di tali deliberazioni avviene nel sito internet del MEF e tale forma di divulgazione tiene luogo della pubblicazione del relativo avviso in Gazzetta Ufficiale.