



IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2012

Aggiornamento del 09/11/2012

L'IMU è l'imposta municipale propria che, con decorrenza 01/01/2012, ha sostituito:

- L'ICI – Imposta Comunale sugli Immobili
- L'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le addizionali regionali e comunali dovute sui redditi fondiari relativi a immobili non locati.

Chi paga

Sono soggetti passivi dell'IMU:

- Il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa;
- Il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili;

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Base imponibile

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore IMU
A (esclusa A10)	abitazioni	160
A10	uffici	80
B	Collegi, scuole, ospedali	140
C1	Negozi e botteghe	55
C2-C6-C7	Magazzini, autorimesse, tettoie	160
C3-C4-C5	Laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (ecluso D5)	Opifici, alberghi, teatri ecc	60
D5	Banche e assicurazioni	80

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata con la visura catastale che può essere richiesta gratuitamente presso l'Agenzia del Territorio – sede di Venezia. Il servizio di sportello catastale c/o il Multisportello del Comune di Mirano con sede in Via Bastia Fuori, 54/56 è temporaneamente sospeso con decorrenza dall' 1/10/2012.

Si può conoscere la rendita anche via internet collegandosi al sito www.agenziaterritorio.it. Per la consultazione sono necessari il codice fiscale e gli estremi catastali dell'immobile (foglio, mappale, sub).

TERRENO AGRICOLO : La base imponibile dei terreni iscritti in catasto, ossia il valore, si ottiene moltiplicando il **reddito dominicale rivalutato del 25% per 135**.

Per i terreni agricoli, anche quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore da applicare è **110**.

Detti terreni sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000,00 e fino a euro 15.500,00;
- b) del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500,00 e fino a euro 25.500,00;
- c) del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500,00 e fino a euro 32.000,00.

AREE FABBRICABILI

Si deve considerare il valore venale in comune commercio alla data del 01/01/2012 come definito per l'ICI dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs 30/12/2002, n. 504.

Con delibera di Giunta Comunale n. 101 del 26/10/2012 sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria e dell'art. 52 del D.Lgs 446 del 15/12/1997, riassunti nell'apposita [tabella dei valori delle aree edificabili](#).

I valori suddetti costituiscono unicamente valore di riferimento ai fini della determinazione della base imponibile, non vincolanti nè per il Comune, nè per il contribuente. Essi non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, il quale potrà accertare un maggiore valore dell'area determinato con i criteri stabiliti dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504/1992.

Scadenze per il versamento

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, in due rate:

- **Prima rata entro il 18 giugno 2012**
(la data indicata dalla normativa è il 16 giugno che però è sabato, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo)
- **Seconda rata entro il 17 dicembre 2012**
(la data indicata dalla normativa è il 16 dicembre che però è domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo)

L'IMU dovuta **unicamente per l'abitazione principale, comprese le pertinenze**, può essere versata in tre rate anzichè in due:

- 1° rata pari a 1/3 (33%) dell'imposta annua entro il 18/06/2012
- 2° rata pari a 1/3 (33%) dell'imposta annua entro il 17/09/2012 (il 16/09 è domenica)

- 3° rata a conguaglio dell'imposta annua dovuta in base alle aliquote deliberate dal Comune entro il 17/12/2012

Nel caso si scelga di versare in 3 rate l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, l'aliquota del 4 per mille è applicabile anche alla seconda rata di settembre.

Modalità di pagamento

L'acconto deve essere versato esclusivamente mediante il **modello F24** (in posta, in banca).

Solo in occasione del saldo, (in alternativa all'utilizzo del modello F24), potrà essere eseguito il versamento con il bollettino di conto corrente postale utilizzabile dall' 1/12/2012. Il modello del bollettino sarà appositamente predisposto e approvato con decreto ministeriale.

REGOLE VALIDE SOLO PER IL VERSAMENTO IMU IN ACCONTO

Aliquote

Con l'acconto di giugno è dovuto il 50% dell'imposta, calcolata applicando le aliquote di base e le detrazioni previste dallo Stato di seguito elencate:

- **Abitazione principale e relative pertinenze** - aliquota ridotta del **4 per mille** con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota del **2 per mille**
- **Tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquote di base del **7,6 per mille**

Il versamento dell'imposta, dovuta :

- per l'abitazione principale e relative pertinenze,
- per i fabbricati rurali ad uso strumentale
- per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari,
- per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ATER)

va effettuato esclusivamente a favore del Comune

per gli altri immobili il versamento dell'IMU dovuta deve essere eseguito:

- a favore dello Stato nella misura del **3,8 per mille**
- a favore del Comune per la quota residua nella misura del **3,8 per mille** (aliquota 7,6- 3,8 spettante allo Stato)

REGOLE VALIDE PER IL VERSAMENTO IMU A SALDO

Con il saldo di dicembre, il contribuente deve calcolare l'IMU dovuta per l'intero anno 2012 con le aliquote deliberate o modificate dal Comune, entro il termine ultimo del 31/10/2012, e detrarre quanto versato in acconto calcolato con le aliquote di base.

Aliquote determinate per l'anno 2012 con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/09/2012:

- **Abitazione principale e relative pertinenze**- aliquota ridotta del **5,3 per mille** con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;
- **Abitazione principale per assimilazione con Regolamento Comunale: unità immobiliare e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata- aliquota ridotta del **5,3 per mille** con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;
- **Abitazione principale per assimilazione con Regolamento Comunale: unità immobiliare e relative pertinenze possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata - aliquota ridotta del **5,3 per mille** con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota del **2 per mille**;
- **Abitazioni che non sono destinate ad abitazione principale rientranti nella categoria catastale A (abitazioni: sfitte, a disposizione, in locazione, concesse in uso gratuito ecc..) e relative pertinenze**- aliquota **9,8 per mille**;
- **Tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquote di base del **10,00 per mille**;

Il versamento dell'imposta, dovuta :

- per l'abitazione principale e relative pertinenze
- per i fabbricati rurali ad uso strumentale
- per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari
- per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ATER)
- per l'unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- per l'unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) e relative pertinenze possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata

va effettuato esclusivamente a favore del Comune, così come

per gli altri immobili il versamento dell'IMU dovuta deve essere eseguito:

- a favore dello Stato nella misura del **3,8 per mille**
 - a favore del Comune per la quota residua (aliquota deliberata- 3,8 spettante allo Stato)
-

Occorre indicare distintamente, sul modello F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi secondo i seguenti codici:

Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E

Tipologia immobile	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota STATO
Abitazione principale e relative pertinenze	3912	
Fabbricati ad uso strumentale	3913	
Terreni	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919
Interessi da accertamento	3923	
Sanzioni da accertamento	3924	

In tutti i casi, sia per la quota comunale, sia per quella dello Stato, deve essere riportato sul mod. F24 il codice identificativo del Comune di Mirano: **F241**

Arrotondamenti:

ai sensi dell'art. 1 c. 166 L. 296/2006 "il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo".

L'importo minimo da pagare per soggetto passivo è 12 euro annui (minimo applicabile per legge quando non è stabilito diversamente dal Regolamento Comunale) e come determinato ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale dell'IMU.

Compensazione IMU con crediti vantati dal contribuente

Il versamento dell'IMU può essere compensato con i crediti spettanti al contribuente, ad esempio con il credito IRPEF che scaturisce dal modello 730/2012 o dall'unico 2012 persone fisiche, per i redditi del 2011.

Ai sensi dell'art. 19 ter del regolamento delle entrate comunali vigente è inoltre consentita la compensazione nell'ambito dei tributi comunali, secondo le norme stabilite dallo stesso articolo.

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

Pertinenze abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C6 si applicherà, ad una sola unità immobiliare, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

Detrazione

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è 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.

La detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro (corrispondente a 8 figli).

La detrazione si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e dei soci assegnatari (**non è prevista** la maggiorazione per i figli);
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari - ATER- (**non è prevista** la maggiorazione per i figli);
- per l'unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata (**è prevista** la maggiorazione per i figli) ;
- per l' unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) e relative pertinenze possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata (**è prevista** la maggiorazione per i figli solo nel caso in cui gli stessi dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente nell'immobile oggetto della disposizione a favore)

Dichiarazione IMU

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1 gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il **4 febbraio 2013 (comunicato stampa MEF n. 172 del 28.11.2012)**. A regime la dichiarazione va presentata entro 90 giorni dalla data in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La legge conferma la validità delle dichiarazioni già presentate ai fini ICI e la validità del modello unico informatico (MUI) inviato a cura del notaio incaricato della redazione degli atti di compravendita.

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/10/2012 è stato approvato il modello di dichiarazione, con le relative istruzioni.

[Dichiarazione IMU](#)

[Istruzioni per la dichiarazione IMU](#)

Modalità di presentazione della dichiarazione:

- consegna diretta al MULTISPORTELLO (via Bastia Fuori, 52-54 Mirano) durante l'orario di apertura dello stesso (lunedì, mercoledì, venerdì dalle 8.30 alle 13.00- martedì e giovedì dalle 8.30 alle 17.00) che deve rilasciare apposita ricevuta;
- spedizione in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, indirizzata all'Ufficio Tributi del Comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione Imu e l'anno di riferimento;
- per via telematica con posta certificata al seguente indirizzo: protocollo.comune.mirano.ve@pecveneto.it.

Ulteriori informazioni sono contenute nelle istruzioni per la compilazione della dichiarazione.

Casi particolari**Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti**

Va applicata l'aliquota deliberata del 9,8 per mille, (l'acconto doveva essere calcolato con l'aliquota di base del 7,6 per mille).

Abitazioni locate a canone concordato

Va applicata l'aliquota deliberata del 9,8 per mille, (l'acconto doveva essere calcolato con l'aliquota di base del 7,6 per mille).

Abitazioni di lusso (A1: abitazioni signorili, A8 :Ville, A9: Castelli)

La categoria catastale di appartenenza della abitazione non incide sulla applicazione delle aliquote, verrà applicata la aliquota agevolata in caso sia destinata ad abitazione principale e l'aliquota ordinaria in caso di destinazione diversa.

Coniugi separati/divorziati

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, **l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.**

Anziani e disabili in ricovero permanente

all'unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) e relative pertinenze possedute, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata vanno applicate: **l'aliquota del 5,3 per mille** (dovuta interamente al Comune), la detrazione e la maggiorazione per i figli. In acconto, in mancanza di assimilazione ad abitazione principale con regolamento comunale, doveva essere applicata l'aliquota di base del 7,6 per mille (3,8 per mille allo Stato, 3,8 per mille al Comune).

Cittadini residenti all'estero

All'unità immobiliare (abitazione principale per assimilazione) posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, purchè non locata, vanno applicate: **l'aliquota del 5,3 per mille** (dovuta interamente al Comune), la detrazione e la maggiorazione per i figli. In acconto, in mancanza di assimilazione ad abitazione principale con regolamento comunale, doveva essere applicata l'aliquota di base del 7,6 per mille (3,8 per mille allo Stato, 3,8 per mille al Comune).

Immobili rurali

- **Se accatastati**

Sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale attribuita, in qualunque categoria catastale siano censiti:

- con aliquota del 5,3 per mille se adibiti ad abitazione principale e pertinenze (in acconto del 4 per mille)
- con l'aliquota del 2 per mille se ad uso strumentale; per questa tipologia di immobili la prima rata in acconto dovuta nella misura **del 30%** dell'imposta dovuta, la parte rimanente a saldo. -

- **Se non accatastati**

I fabbricati ancora iscritti al catasto terreni devono essere censiti al catasto fabbricati entro il 30/11/2012. Il pagamento dell'IMU dovuta per l'intero anno deve essere versata in una unica soluzione entro il 17/12/2012 (il 16 dicembre è domenica) .

Immobili di interesse storico o artistico

Sono immobili di interesse storico e artistico quelli così definiti dall'art. 10 del Codice dei beni Culturali (Dlgs 42/2004)

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente, ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.28/12/2000, n. 445. Il Comune con il Regolamento Comunale IMU (articolo 5) ha disciplinato le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione e ha predisposto un apposito [modello di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà](#).

Terreni incolti o coltivati in modo occasionale "orticelli"

Sono soggetti al pagamento dell'IMU anche i terreni incolti e quelli coltivati in modo occasionale che prima del 2012 non erano tassati, in quanto esclusi dal campo di applicazione dell'ICI.

"Case fantasma"

Unità immobiliari non risultanti al catasto urbano per cui l'Agenzia del territorio ha provveduto alla rilevazione, alla attribuzione di una rendita presunta e alla notificazione ai proprietari dei terreni su cui sorgono con il sistema dell'affissione all'albo pretorio. Devono pagare l'imposta per l'anno 2012.

Principali riferimenti normativi:

- decreto legislativo 30/12/1992, n. 504 (normativa ICI)
- decreto legge 06/12/2011, n. 201 convertito nella legge 22/12/2011, n. 214, articolo 13
- decreto legislativo 14/03/2011, n. 23, articoli 8 e 9
- decreto legge 02/03/2012, n. 16 convertito nella legge 26/04/2012, n. 44
- circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/05/2012

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/09/2012 “Approvazione del Regolamento Comunale dell’IMU”
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 27/09/2012 per la determinazione delle aliquote IMU anno 2012 (modifica della precedente delibera del C.S. n. 18 del 04/05/2012);
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 26/10/2012 di determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’IMU – anno 2012.

Mirano, 09/11/2012

Il Dirigente dell’Area 1 “Servizi Interni”
f.to Dr Silvano Longo