Acconto IMU entro il 18 giugno

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : In Pratica

Tagged as : abitazione, aliquote, comodato, IMIS, immobili merce, imuterreni agricoli

Data : 8 Giugno 2018

L'IMU ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati, salvo per quanto riguarda il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, i quali, oltre ad essere assoggettati all'IMU, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Chi paga
Il presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

Esclusione per l'abitazione principale
Sono escluse dell'IMU le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali si applicano l'aliquota ridotta e la detrazione.
Sono equiparate per legge all'abitazione principale e, dunque, escluse dall'IMU le seguenti fattispecie:
 le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
 i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
 la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia (per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica);
 una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Il Comune, inoltre, ha la facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata.
Non è più prevista la facoltà per il comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato con atto registrato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che non possono fruire della riduzione.

Come si calcola
L'imposta si calcola applicando alla base imponibile, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota fissata per la particolare fattispecie.
Per i fabbricati iscritti in catasto il valore è determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i moltiplicatori previsti dalla legge per le diverse categorie catastali.
La base imponibile è ridotta al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
Per i terreni agricoli, anche non coltivati, il valore è costituito dal reddito dominicale rivalutato del 25% e, poi, moltiplicato per 135.
L'aliquota ordinaria stabilita dalla legge per gli immobili diversi dall'abitazione principale è pari allo 0,76% e i comuni possono aumentarla o diminuirla sino a 0,3 punti percentuali.
Per le abitazioni principali non esenti (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), invece, l'aliquota stabilita dalla legge è pari allo 0,4% e i comuni possono aumentarla o diminuirla sino a 0,2 punti percentuali (l'aliquota può, pertanto, essere fissata da un minimo dello 0,2% ad un massimo dello 0,6%).
È prevista una detrazione di euro 200, con facoltà per il comune di elevarla fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Esenzioni
L'IMU non è dovuta:
- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e per i fabbricati rurali ad uso strumentale;
- per gli immobili posseduti dallo Stato e dagli altri enti pubblici ivi indicati destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- per i terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 o posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione o ubicati nei comuni delle isole minori o a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Acconto e saldo
L'IMU deve essere versata in due rate.
La prima deve essere corrisposta entro il 16 giugno (per il 2018 la scadenza è il 18 giugno perché il 16 cade di sabato) di ciascun anno sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.
La seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata entro il 16 dicembre sulla base degli atti pubblicati sul sito www.finanze.gov.it alla data del 28 ottobre di ciascun anno d'imposta. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. È, comunque, possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno dell'anno di riferimento.

IMI E IMIS

L'IMU non si applica nella Provincia Autonoma di Bolzano e nella Provincia Autonoma di Trento. In sostituzione di tale tributo, nonché della TASI, nei comuni della Provincia Autonoma di Bolzano è stata istituita l'imposta municipale immobiliare (IMI) e in quelli della Provincia Autonoma di Trento l'imposta immobiliare semplice (IMIS).

Normativa

- Art. 1, commi 679, 692 e 693, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, recante disposizioni per la formazione
- Art. 1 del D.L. 24 gennaio 2015, n. 4, convertito dalla legge 24 marzo 2015, n. 34, recante misure urgenti in materia di esenzione IMU
- Art. 1, comma 13 e 26, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, recante disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)
- Decreto 14 aprile 2017 concernente l'aggiornamento dei coefficienti IMU e TASI per l'anno 2017, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D

Prassi

- MEF, Dipartimento delle finanze, risoluzione n. 1 del 28 febbraio 2018
- MEF, Dipartimento delle finanze, risoluzione n. 3 del 16 giugno 2017
- MEF, Dipartimento delle finanze, risoluzione n. 2 del 29 maggio 2017
- MEF, Dipartimento delle finanze, risoluzione n. 1 del 29 maggio 2017