

OGGETTO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU ACCONTO 2018

AGGIORNAMENTO

8 GIUGNO 2018

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 3, D. Lgs 14.3.2011 N. 23 - Art.13 D.L. 6.12.2011 N. 201 Convertito In Legge 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E Del 12 Aprile 2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 Convertito In Legge 26.4.2012, N. 44 - Art. 1, Commi 380 E 386, L. 24.12.2012 N. 228 - Art. 10, Comma 4, Lett. B) D.L. 8.4.2013 N. 35 - Art. 1, comma 1, D.L. 27.5.2013 n. 54 - Risoluzione AE 21.5.2013 n. 33/E - Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 comma 13 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016, Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018)

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE
20
100
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 37/2017 - IMU ACCONTO 2017
CIRCOLARE N. 68/2017 - IMU SALDO IMU 2017

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Il prossimo 18.6.2018 (il 16.6.2018 cade di sabato) scade il termine per effettuare il versamento dell'acconto IMU 2018.

In particolare si rammenta che per il 2018:

- La Legge di Bilancio 2018 ha confermato il blocco degli aumenti del carico impositivo rispetto al 2015 (ferme restando le specifiche esclusioni, quale quella prevista per i Comuni in dissesto finanziario nonché per quelli istituiti a seguito di fusione);
- Il MEF ha aggiornato con apposito Decreto i coefficienti utilizzabili per calcolare il c.d. "valore contabile" degli immobili accatastati / accatastabili categoria D, non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

Di seguito vengono descritte le principali modalità per il calcolo dell'imposta comunale dovuta sugli immobili.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 41/2018

PAGINA

2/7

SOGGETTI OBBLIGATI

Sono soggetti passivi IMU i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di IMU);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà IMU il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'IMU).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- 📄 il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- 📄 l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- 📄 la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- 📄 il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- 📄 l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

IMMOBILI INTERESSATI

L'IMU si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune

FABBRICATI

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 41/2018

PAGINA

3/7

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2018
A (diverso da A/10) C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04 (fabbricati di interesse storico o artistico).

I fabbricati posseduti dal costruttore (ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'IMU, mentre la Tasi risulta dovuta.

A decorrere dal 2016, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile IMU in relazione agli immobili concessi in comodato dal genitore al figlio e viceversa, con contratto registrato. L'agevolazione spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 135.

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2018
Terreni agricoli	135

Il comma 13, articolo 1 della legge di stabilità 2016, legge 208/2015, dispone che sono esenti dall'Imu i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1, Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Pertanto, viene eliminato il moltiplicatore, pari a 75, riservato per la determinazione della base imponibile dei terreni agricoli dei coltivatori diretti (Cd) e degli imprenditori agricoli professionali (Iap); vengono eliminate le riduzioni a scaglioni previste per Cd e Iap (art. 13, co. 8-bis, D.L. 201/2011); si introduce l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014). Alcuni Comuni sono

designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;

- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la funzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

ALIQUOTE APPLICABILI PER L'ACCONTO IMU 2018

Le aliquote, come detto, sono deliberate dal Comune, comunque entro certi limiti:

- ⊗ l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76‰. I Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il range dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06‰);
- ⊗ per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'esenzione, fatta eccezione per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ⊗ anche i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, serre, ecc.) sono esenti da IMU e pagano solo la Tasi. I fabbricati rurali abitativi seguono le regole degli altri fabbricati (quindi se sono abitazioni principali, sono comunque esenti, seppur con gli specifici vincoli previsti per tali immobili);
- ⊗ infine i Comuni possono differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 41/2018

PAGINA

5/7

Come sopra accennato, si rammenta comunque che sia per il 2017 che per il 2018 i Comuni (fatte salve alcune eccezioni quali quelle previste per i Comuni in dissesto finanziario e per quelli risultanti da fusione) non potranno incrementare il carico impositivo rispetto a quello risultante applicando quanto deliberato ed in vigore per il 2015.

Aliquote	Range aliquota IMU
Ordinaria	0,46% - 1,06%
Abitazioni principali	Esenti
Rurali strumentali	Esenti

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU e della TASI dovute per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431.



Entrambe le imposte (IMU e TASI), determinate applicando l'aliquota stabilita dal Comune, sono ridotte al 75%. L'agevolazione, quindi, si applica a tutti i contratti individuati dall'art. 2 co. 3 della L. 431/98. Si tratta di contratti stipulati sulla base di accordi definiti in sede territoriale fra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, le quali provvedono alla stesura di contratti tipo. Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti nei suddetti accordi territoriali. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di 3 anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

MODALITÀ DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

L'imposta viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola l'imposta dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76‰ (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

Il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta.

Entro il 18 giugno 2018 (il 16.06 cade di sabato)		il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2017);
Entro il 17 dicembre 2018 (il 16.12 cade di domenica)		Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2018 e pubblicate sul sito del MEF. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote saranno confermate anche per il 2018 le aliquote dell'anno precedente e quindi,

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 41/2018

PAGINA

6/7

anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2017.

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 18 giugno 2018.

Tuttavia, nel caso in cui, per l'anno 2018, il Comune abbia già deliberato aliquote e detrazioni ai fini dell'IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2017, il contribuente potrà tenerne conto in sede di determinazione degli acconti.

L'IMU deve essere versata solo se il suo ammontare complessivo, dovuto al Comune per l'intera annualità, risulta superiore all'importo stabilito:

- dal Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 25 della L. 27.12.2002 n. 289 (recante "pagamento e riscossione di somme di modesto ammontare");
- ovvero, qualora il Comune non vi abbia provveduto, dallo stesso art. 25 co. 4 della L. 289/2002 (attualmente, 12,00 euro).

Si ha riguardo all'imposta dovuta per l'intera annualità (vale a dire, se il versamento è eseguito in due rate, alla somma di acconto e saldo). Se è inferiore al minimo, l'importo della prima rata si recupera con il versamento a saldo. I Comuni possono deliberare limiti superiori (art. 17 co. 88 della L. 15.5.97 n. 127).

Le Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012 hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo approvati dalla R.M. n.35/E/12:

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2017 con modello F24 sono i seguenti:

Codice tributo	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e relative pertinenze (cat. /1, A/8 e A/9)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Immobili ad uso produttivo, cat. D	Stato
3930	Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune	Comune

Si rammenta inoltre che:

- ◇ il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune".

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 41/2018

PAGINA

7/7

In merito si evidenzia che, come disposto dall'art. 1, comma 722, Finanziaria 2014, in presenza di un versamento effettuato a favore di un Comune sbagliato, è sufficiente comunicare l'errore ai Comuni interessati, affinché gli stessi provvedano a regolarizzare la situazione;

- ◇ con lo stesso mod. F24, compilando più righe, è possibile versare l'imposta dovuta per più immobili, anche se ubicati in Comuni diversi;
- ◇ quanto dovuto **non può essere rateizzato** (il campo "Rateazione/mese rif." non va compilato).

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio appena possibile i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione IMU ove dovuta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI