

COMUNE DI CANICATTI'

(PROV. DI AGRIGENTO)

UFFICI ICI – IMU

Cos'è l'Imu

L'Imu è l'Imposta municipale propria che, dall'1 gennaio 2012, ha sostituito, per la componente immobiliare:

- 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 dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

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

Quando si paga

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 un 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 una domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo).

Si può comunque versare l'intera imposta in un'unica soluzione entro il 18 giugno 2012, con l'avvertenza che potrà essere necessario effettuare un conguaglio a dicembre.

N.B.: l'imposta dovuta per la sola abitazione principale, comprese le pertinenze, può essere versata in tre rate anziché in due. In questo caso, con l'acconto di giugno si versa un terzo dell'imposta relativa all'abitazione principale e un altro terzo entro il 17 settembre (il 16 è domenica). Il saldo infine dovrà essere effettuato, come nell'ipotesi di versamento in due rate, entro il 17 dicembre sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

Dove e come si paga

L'acconto deve essere versato esclusivamente mediante [mod. F24](#) (in posta od in banca)

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 edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari, va effettuato esclusivamente a favore del Comune. Per gli altri immobili il versamento dell'Imposta dovuta deve essere eseguito per metà a favore del Comune e per metà a favore dello Stato.

Occorre quindi indicare distintamente, sul mod. F24, gli importi da versare al Comune ed allo Stato, già suddivisi secondo i relativi codici.

IMU, le modalità di pagamento per i contribuenti residenti all'estero

Per i contribuenti italiani residenti all'estero ci sono alcune novità sul pagamento dell'IMU, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti. Il Ministero dell'Economia spiega come fare:

Per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo;

Per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli. **Come causale dei versamenti devono essere indicati:** il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto; la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nella [risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012](#); l'annualità di riferimento; l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

Se il contribuente, per l'abitazione principale (**In atto in questo Comune non è stata deliberata, da deliberare eventualmente entro il 30 settembre 2012**), sceglie di pagare l'IMU in 3 rate deve indicare se si tratta di **"Prima rata", "Seconda rata" o "Saldo"**.

Con Risoluzione n. 35/E dell'Agenzia delle Entrate, del 12 aprile 2012, sono stati istituiti i seguenti codice tributo, da esporre nella sezione **"SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI"** in corrispondenza delle somme cui si riferiscono:

- **3912** - denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE";
- **3913**- denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";
- **3914** - denominato: "IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE";
- **3915** - denominato: "IMU - imposta municipale propria per i terreni – STATO";
- **3916** - denominato: "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE";
- **3917** - denominato: "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO";
- **3918** - denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

- **3919** - denominato “IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO”;
- **3923** - denominato “IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE”;
- **3924** - denominato “IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE”.

Inoltre, la stessa Risoluzione 35/E effettua una *ricodificazione* dei codici tributo istituiti per il versamento **dell’ICI**. In caso di pagamento di somme per tale imposta, il contribuente dovrà indicare i nuovi codici nella sezione dedicata all’IMU:

- da “3901” a “**3940**” denominato “Imposta comunale sugli immobili (ICI) per l’abitazione principale”;
- da “3902” a “**3941**” denominato “Imposta comunale sugli immobili (ICI) per i terreni agricoli”;
- da “3903” a “**3942**” denominato “Imposta comunale sugli immobili (ICI) per le aree fabbricabili”;
- da “3904” a “**3943**” denominato “Imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli altri fabbricati”.

Si precisa che i **vecchi codici “3901”, “3902”, “3903” e “3904”** non sono più utilizzabili, mentre restano validi quelli relativi agli interessi e sanzioni per ICI.

•3906 ICI per interessi (ad es. per ravvedimento operoso)

•**3907 ICI per sanzioni.**

Fare molta attenzione quando si compila la colonna della “rateazione” dell’F24. Infatti, per l’abitazione principale devi indicare 0101 se hai deciso di versare l’acconto di giugno in due rate, se invece si opterà per le tre rate devi scrivere 0102. In questo secondo caso nell’F24 di settembre dovrai indicare 0202. A dicembre si indicherà 0101 perché il saldo non viene rateizzato come l’acconto. Per la seconda casa, invece, si indicherà 0101 nella colonna rateazione sia a giugno sia a dicembre. Attenzione, alcune banche preferiscono che il campo sia lasciato vuoto.

Il vecchio F24 può essere comunque utilizzato fino al 31 maggio 2013.

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere riportato sul mod. F24 il **codice identificativo del Comune di Canicattì: B602.**

Gli importi devono sempre essere indicati con le prime due cifre decimali, anche se queste sono pari a zero. Per esempio, nel caso in cui l’importo sia espresso in unità di euro, se la somma da versare è pari a 70 euro, va indicato “70,00”. In presenza di più cifre decimali si deve procedere all’arrotondamento della seconda cifra decimale con il seguente criterio:

- se la terza cifra è uguale o superiore a 5, l’arrotondamento al centesimo va effettuato per eccesso (74,955 euro arrotondato diventa 74,96 euro)
- se la terza cifra è inferiore a 5, l’arrotondamento va effettuato per difetto (74,952 euro arrotondato diventa 74,95 euro).

L’importo minimo per soggetto passivo è 12 euro annui.

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. Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000, il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 ($1.000 \times 1,05 \times 160 = 168.000$). I moltiplicatori da applicare sono:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	60
D/5	banche e assicurazioni	80

ATTENZIONE: il progetto del Governo di calcolare l'imposta sui metri quadri anziché sui vani non riguarda l'Imu per l'annualità corrente.

Si ricorda che, se non sono stati effettuati interventi edilizi all'immobile, la rendita catastale è rimasta invariata.

TERRENI AGRICOLI: il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 135. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è 110.

Visto l'art. 4, comma 5-bis del D.L. n. 16 del 2012, che stabilisce che con l'emanazione del decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, di concerto con Il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, saranno individuati i Comuni, nei quali si applica l'esenzione sulla base dell'altitudine predisposto dall'ISTAT, nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni. Che, fino all'emanazione di detto decreto, l'esenzione in questione si rende applicabile per i terreni contenuti nell'elenco allegato alla Circolare n.9 del 14/06/1993(Esenzione operante in questo Comune in materia di ICI, fino all'anno d'imposta 2011).

AREE FABBRICABILI: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'01 gennaio 2012.

Aliquote

Con l'acconto di giugno si versa il 50% dell'imposta dovuta, applicando le aliquote di base e le detrazioni previste.

- **Abitazione principale e relative pertinenze** - aliquota dello 0,4% con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come sotto specificato;
- **fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota dello 0,2%
- **tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquota di base dello 0,76%

Nel caso si scelga di versare in tre rate l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, l'aliquota dello 0,4% è applicabile anche alla seconda rata di settembre.

Abitazione principale e detrazioni

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel 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 anagrafica)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

Pertinenze

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'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 C/6 si applicherà, ad una, 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 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.

Per gli anni 2012 e 2013, 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 euro 400.

La sola detrazione si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.
-

Casi particolari

Anziani o disabili in ricovero permanente

All'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, purché non locata, potrà essere applicata **solo a saldo, se previsto nel regolamento**, l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale. Pertanto in acconto l'imposta dovrà essere versata con l'applicazione dell'aliquota base (0,76%).

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.

Immobili rurali

- se accatastati:
 - ✓ sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale in atti, in qualunque categoria catastale siano censiti, con aliquota dello 0,76% o, se abitazioni principali, dello 0,4%; con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale; per questa tipologia di immobili, la prima rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta;
 - ✓ se non accatastati: i fabbricati ancora iscritti al catasto terreni dovranno essere censiti al catasto fabbricati entro il 30/11/2012. E' previsto il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 dicembre.

Immobili di interesse storico-artistico

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile.

Immobili inagibili

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile.

Immobili in uso gratuito

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili posseduti da soggetti AIRE

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili locati

Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione, anche quelli a canone concordato.

Terreni agricoli

Sono previste riduzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, in misura percentuale a seconda del valore del terreno (art. 4, comma 5, decreto legge 16/2012). Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Dichiarazione

- Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° Gennaio 2012, è previsto che la dichiarazione deve essere presentata entro il 1° ottobre 2012, poiché il 30 settembre cade di domenica. Ovviamente occorre, in ogni caso, garantire al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione. Pertanto, se l'obbligo dichiarativo è sorto, ad esempio, il 31 agosto, il contribuente potrà presentare la dichiarazione IMU, entro il 29 novembre 2012. Le dichiarazioni già presentate per l'Ici valgono anche ai fini dell'Imu.
- Resta ferma la normativa che esenta dall'obbligo dichiarativo le variazioni registrate in atti notarili. Il modello sarà approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dovrebbe definire i casi che rendono necessaria la dichiarazione.

Esempi di calcolo

Abitazione principale con rendita catastale di euro 800, con pertinenza di euro 50, possesso al 100% per 12 mesi, con un figlio di 21 anni residente nell'immobile:

$$850 \times 1,05 \times 160 = 142.800 \text{ (base imponibile)}$$

$$142.800 \times 0,4\% = 571,20 - \text{detrazione di } 250 = 321,20 \text{ (imposta su base annua)}$$

$$321,20 : 2 = 160,60 \text{ (imposta da versare in acconto)}$$

Nel mod. F24 indicare euro 160,60 con codice 3912 (Abitazione principale e relative pertinenze)

Negozi di cat. C/1 con rendita catastale di euro 1.000, possesso al 100% per 12 mesi:

$$1000 \times 1,05 \times 55 = 57.750 \text{ (base imponibile)}$$

$$57.750 \times 0,76\% = 438,90 \text{ (imposta su base annua)}$$

$$438,9 : 2 = 219,45 \text{ (imposta da versare in acconto)}$$

Nel mod. F24 indicare euro 109,73 con codice 3918 (Altri fabbricati/quota Comune) e 109,73 con codice 3919 (Altri fabbricati/quota Stato)

Per il saldo di dicembre, l'imposta annua dovuta dovrà essere ricalcolata sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

- Per informazioni telefono 0922 734366 -0922 734365-0922-734399 - fax 0922 -734 366 – 0922 - 735480.
- orario di ricevimento al pubblico: Lunedì dalle 9:00 alle 12,30, Martedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30, Giovedì dalle 09,00 alle ore 12,30. Per garantire la sicurezza e la qualità del servizio di accoglienza, l'ufficio potrà disporre un accesso limitato ai propri locali. Orario di risposta telefonica: Lunedì dalle 9:00 alle 12,30, Martedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30, Giovedì dalle 09,00 alle ore 12,30.
- Funzionario Responsabile: Rag. Giuseppe Barnabà.
- Istruttori Amministrativi: Sig.ra Brunco Maria, Sig.ra Martines Calogera, Sig. Difrancesco Vincenzo.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

BARNABA' GIUSEPPE