



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA



Che cosa è l' IMU?

È la nuova imposta che si paga sul possesso degli immobili, istituita in via sperimentale dall'anno 2012 sino all'anno 2014. Sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI), nonché l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati.



Chi la paga?

I cittadini che sono tenuti al pagamento, denominati **sogetti passivi**, sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il locatario finanziario (leasing) e il concessionario di aree demaniali.



Quali immobili pagano l'IMU?

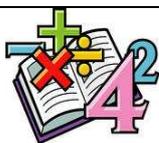
I fabbricati, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato Italiano a qualsiasi uso destinati, compresi quelli utilizzati dalle aziende o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Nello specifico, si intende per:

- **fabbricato:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; sono compresi tra i fabbricati anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola;
- **abitazione principale:** l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente;
- **pertinenza dell'abitazione principale:** i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo utilizzata come abitazione principale;
- **area edificabile:** un'area utilizzata o utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- **terreno agricolo:** il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 del Codice Civile.



Quali immobili non pagano l'IMU?

- Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio dalle Regioni, Province, Comuni, Comunità Montane, enti del servizio sanitario nazionale e tutti i consorzi tra questi enti, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- Fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale E;
- I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. del 29/09/1973 n. 601;
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 9 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli art. 13, 14 e 15 del Trattato lateranense;
- I fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e alle organizzazioni internazionali;
- Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, che non abbiano natura commerciale;
- Terreni incolti o coltivati occasionalmente, piccoli appezzamenti;



Come si calcola l' IMU

Determinazione dell'imposta

=

Base imponibile x aliquota

x

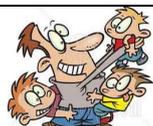
Percentuale di possesso

x

Mesi di possesso



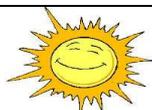
STOP La base imponibile è il valore sul quale si calcola l'IMU; si determina secondo le modalità descritte di seguito:
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie C2-C6-C7 (con esclusione della categoria A10) ➤ rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x 160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie C3-C4-C5 ➤ rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x 140
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A10 e categoria catastale D5 ➤ rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x 80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale C1 ➤ rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x 55
Fabbricati iscritti in catasto categoria D (con esclusione della categoria D5) ➤ rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x 60
Fabbricati categoria D privi di rendita (posseduti da imprese): valore contabile x coefficiente (stabilito dal Ministero delle Finanze)
Area Edificabile: valore commerciale dell'area;
Terreni agricoli: reddito dominicale + rivalutazione x coefficiente ovvero reddito dominicale + 25% x 110 (per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola) o x 130 (per altri casi);
STOP Tutti i valori devono riferirsi alla data del 1° gennaio dell'anno in corso: le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dall'Agenzia del territorio (più conosciuta come Catasto), il valore commerciale delle aree edificabili viene autodeterminato dal contribuente sulla base dell'andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati "D" posseduti da imprese, non ancora accatastati, tramite le scritture contabili.
 Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati, occorre procedere con sollecitudine all'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio poiché per determinare l'imposta non è più consentito utilizzare la cosiddetta "rendita presunta". Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato sconterà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato l'immobile.



Aliquote e detrazioni anno 2012

Le aliquote e le detrazioni in vigore per l'anno 2012 sono le seguenti:

Fattispecie	Aliquota base	Quota Stato	Quota Comune	Detrazioni
Abitazione principale e pertinenze	0,4%	----	0,4%	€ 200,00 È prevista una maggiorazione di € 50,00 per ogni figlio dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale, purché di età non superiore ai 26 anni (fino a un massimo di 8 figli)
Abitazione posseduta da coniugi separati non assegnatari delle ex case coniugali	0,4%	0,38%	0,02%	€ 200,00 (opera solo sulla quota comunale fino alla concorrenza della stessa)
Abitazione posseduta da anziani ultrasessantacinquenni o da disabili, purché residenti in istituti di ricovero o sanitari, non locata (per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi)				
Fabbricati appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa	0,76%	0,38%	0,38%	€ 200,00 (per i soci assegnatari, solo sugli immobili adibiti ad abitazione principale; la detrazione opera sulla quota comunale fino alla concorrenza della stessa)
Fabbricati regolarmente assegnati dagli ex IACP				
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,2%	----	0,2%	---
Beni merce di proprietà delle imprese edili per i 12 mesi successivi all'accatastamento, purché non locati (per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi)	0,38%	0,38%	---	---
Fabbricati (diversi dalle casistiche precedenti)	0,76%	0,38%	0,38%	---
Aree edificabili	0,76%	0,38%	0,38%	---
Terreni agricoli	0,76%	0,38%	0,38%	---



IMU e impianti a fonte rinnovabile

I soli fabbricati classificati nella categoria catastale **A** dotati di impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, per i primi 3 anni (nel caso di impianti termici solari) o 5 anni (nel caso di altri impianti) dalla comunicazione formale di fine lavori, beneficiano di una riduzione della relativa aliquota (secondo la tipologia e l'uso del fabbricato) pari allo 0,1%. Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.



Quando si paga?

Nell'anno in corso, con due possibilità:

- In un'unica soluzione entro il 18 giugno 2012;
- In due rate, una con scadenza 18 giugno 2012 (pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno), l'altra entro il 16 dicembre 2012 (pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata).



Come si paga?

A decorrere dal 18 aprile 2012, esclusivamente con delega modello **F 24** presso uffici postali o sportelli bancari.



L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi, o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.



Non si versa l'imposta se l'importo riferito all'intero anno non supera € 12,00, mentre se l'importo della sola rata di acconto è inferiore a € 12,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di Giugno.



È importante calcolare correttamente l'imposta e versarla alle scadenze stabilite, altrimenti si incorre nella sanzione del 30% per insufficiente, omesso o tardivo versamento.



Come si compila il modello F24

Per versare correttamente l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", individuando l'Ente destinatario del versamento e utilizzando i seguenti "codici tributo" istituiti dall'Agenzia delle Entrate, che variano secondo la tipologia del bene per cui si deve versare. Il codice che identifica il Comune di Selargius è **1580** mentre i codici tributo sono i seguenti:

Denominazione	Codice
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE	3913
IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE	3914
IMU - imposta municipale propria per i terreni - STATO	3915
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE	3916
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - STATO	3917
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE	3918
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - STATO	3919
IMU - imposta municipale propria - interessi da accertamento - COMUNE	3923
IMU - imposta municipale propria - sanzioni da accertamento - COMUNE	3924



Il ravvedimento operoso

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi un riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

Tipo di ravvedimento	Sanzione ridotta	Termine per effettuare il ravvedimento
Sprint	0,2% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo (sino ad un massimo del 2,80%)	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza
Breve	3% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
Lungo	3,75% dell'importo non versato	oltre il 30° giorno di ritardo e sino alla data di scadenza della presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si è commessa la violazione.



Come farsi rimborsare quando si paga di più?

Il rimborso delle somme versate in eccedenza o non dovute può essere richiesto dal contribuente all'ufficio tributi comunale, ma è necessario farlo entro il termine di 5 anni dalla data del versamento o dal giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, altrimenti si perde il diritto per prescrizione. L'Ufficio, se la richiesta è stata accolta, provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.



Non si ha diritto al rimborso se la somma a credito è inferiore a € 12,00 annui.



Cosa accade agli evasori?

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti. Per far questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applica la sanzione pari al 30% e gli interessi di mora.



A quale giudice rivolgersi?

Nel caso in cui il Comune notifichi un provvedimento di accertamento che non si condivide, o rigetti una richiesta di rimborso, il contribuente può tutelarsi presentando un "ricorso", ovvero impugnando gli atti notificati, entro 60 giorni, alla Commissione Tributaria Provinciale di Cagliari, attualmente ubicata in Cagliari nel Viale Trieste n. 159. Non è necessario avvalersi di un difensore abilitato per cause fino a € 2.582,28.

STOP A volte alcuni problemi possono essere risolti, evitando le difficoltà e le lungaggini del contenzioso tributario, chiedendo un riesame del provvedimento al Funzionario Responsabile, che può rettificare o annullare gli atti "in autotutela", nel caso in cui riconosca di aver commesso errori o di non aver considerato dati già comunicati dallo stesso contribuente.



Come contattare i nostri Uffici

▪ direttamente presso gli sportelli del Palazzo Comunale sito nella Piazza Cellarium n. 1, ala vecchia, primo piano, nei seguenti giorni ed orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 11.00 alle ore 13.30, il martedì e il giovedì pomeriggio dalle ore 15.30 alle ore 17.00.

STOP (durante il periodo estivo potrebbe non essere garantita l'apertura pomeridiana del giovedì)

▪ tramite telefono al numero 070/8592329 o tramite fax al numero 070/8592308;

▪ tramite e-mail all'indirizzo : imu@comune.selargius.ca.it

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni saranno disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo www.comune.selargius.ca.it.



Quadro normativo

- Delibera del C.C. n. 17 del 15/03/2012 (aliquote e agevolazioni IMU anno 2012)
- D.L. 201/2011 (decreto Salva Italia), convertito nella L. n. 214/2011 (IMU sperimentale)
- Decreto Legge 24 Gennaio 2012 n. 1, convertito nella Legge 27/2012, art.56 e art. 91/bis (beni merce ed enti non commerciali)
- Risoluzione n. 35/E 12 Aprile 2012 (istituzione codici tributo per il modello F24)
- Decreto Legislativo 14 Marzo 2011 n. 23 (imposta municipale propria)
- Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992 n. 504 (ICI artt. 2-5-6-7-8-10-11-12-14-15)
- Decreto Legislativo 31 Dicembre 1992 n. 546 (contenzioso tributario)
- Legge 7 Agosto 1990 n. 241 (procedimento amministrativo e accesso ai documenti amministrativi)
- Decreti Legislativi 18 Dicembre 1997 nn. 471/472/473 (sanzioni amministrative tributarie)
- Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997 n. 446 (potestà regolamentare dei Comuni)
- Legge 2 Dicembre 2005 n. 248 (definizione di area edificabile)
- Legge 27 Dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007)



ESEMPI DI CALCOLO

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE  rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA
Abitazione principale	€ 1.000,00	€ 168.000,00	0,4%	€ 672,00
Pertinenza	€ 100,00	€ 16.800,00	0,4%	€ 67,20
			Imposta lorda	€ 739,20
			Detrazione	€ 200,00
			Maggiorazione detrazione per un figlio (età inferiore 26 anni)	€ 50,00
			Imposta netta	€ 489,20
			quota Stato - 0,00%	€ 0,00
			quota Comune - 0,4%	€ 489,20

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE ⚠️ rendita + 5% X 160	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Immobile a disposizione (categoria A)	€ 1.000,00	€ 168.000,00	0,76%	€ 1.276,80	
				quota Stato - 0,38%	€ 638,00
				quota Comune - 0,38%	€ 638,00

TIPOLOGIA	RENDITA	IMPONIBILE ⚠️ rendita + 5% X 55	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Immobile a disposizione (categoria C1)	€ 1.000,00	€ 57.750,00	0,76%	€ 438,90	
				quota Stato - 0,38%	€ 219,45
				quota Comune - 0,38%	€ 219,45

TIPOLOGIA	VALORE (IMPONIBILE)	ALIQUOTA	IMPOSTA	
Area edificabile	€ 200.000,00	0,76%	€ 1.520,00	
			quota Stato - 0,38%	€ 760,00
			quota Comune - 0,38%	€ 760,00

TIPOLOGIA	REDDITO DOMINICALE	IMPONIBILE ⚠️ reddito dominicale + 25% X 110	ALIQUOTA	IMPOSTA	
terreno agricolo (posseduto da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola)	€ 30,00	€ 4.125,00	0,76%	€ 31,35	
				quota Stato - 0,38%	€ 15,67
				quota Comune - 0,38%	€ 15,67



ATTENZIONE!!



L'Ufficio Tributi **informa** che il presente vademecum è stato elaborato in base alla normativa sull'imposta municipale propria in vigore sino al giorno 16/04/2012.

Poiché il Governo o il Parlamento potrebbero apportare delle modifiche alla legislazione vigente, lo stesso ufficio **invita** i gentili contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU e a reperire nei prossimi mesi la versione più aggiornata del **vademecum**, consultando l'apposita sezione "**IMU**" sul sito istituzionale del Comune www.comune.selargius.ca.it