

## LA NUOVA IMPOSTA È MUNICIPALE SOLO NEL NOME

Cara Cittadina, caro Cittadino,

la manovra finanziaria del governo Monti ha introdotto un nuovo tributo: l'imposta **patrimoniale** sugli immobili (IMU-Imposta Municipale Unica), che sostituisce la vecchia imposta sugli immobili.



IL SINDACO SIMONE GAMBERINI



**La nuova imposta è però "municipale" solo nel nome**, perché - nonostante gli aumenti rispetto alla vecchia I.C.I. - non porterà risorse aggiuntive nel bilancio del nostro Comune, anzi i Comuni, tenuto conto dei tagli alle risorse, avranno nel loro bilancio solo il 73% del gettito della vecchia I.C.I., nonostante il prelievo immobiliare ammonti a oltre il doppio (il 133% rispetto all'I.C.I. 2011). Infatti, una buona parte del gettito è riservata allo Stato (oltre il 40% del totale previsto con l'applicazione delle aliquote di base indicate dalla legge) e inoltre i Comuni non possono ricevere più della vecchia I.C.I. attraverso forme di compensazione con i trasferimenti statali.

LA NUOVA IMPOSTA È "MUNICIPALE" SOLO NEL NOME, PERCHÉ NONOSTANTE GLI AUMENTI RISPETTO ALLA VECCHIA I.C.I. NON PORTERÀ RISORSE AGGIUNTIVE NEL BILANCIO DEL NOSTRO COMUNE

I Comuni sono dunque costretti a richiedere ai propri cittadini uno sforzo gravoso per sostenere il deficit pubblico nazionale senza che - ad aliquota di base - ciò comporti un centesimo in più per le proprie risorse. Per il 2012 quindi i Comuni italiani perdono risorse per un ammontare del 27,2% della vecchia I.C.I., mentre il prelievo immobiliare complessivo è più del doppio rispetto a quello 2011 (aumenta del 133%). Ricordo inoltre che i governi, attuale e precedente, hanno deciso ulteriori tagli ai bilanci dei Comuni che nel 2012 sono pari a una riduzione del 18% delle risorse trasferite.

Di fatto, tutti i Comuni italiani, a seguito di questa macchinosa previsione si trovano ad affrontare una situazione di estrema difficoltà: lo Stato, che già negli anni precedenti ci aveva imposto pesanti sacrifici, con quest'ultima manovra sull'IMU, ha reso ancora più precari i bilanci locali mettendo a rischio la possibilità di continuare a erogare servizi essenziali alla cittadinanza.

Siamo consapevoli della grave crisi che il Paese sta attraversando, non vogliamo sfuggire alle nostre responsabilità, né scaricarle su altri. Il nostro contatto è quotidiano con i problemi reali dei cittadini, delle famiglie e delle categorie economiche e ci porta ad affrontare sul campo molte delle complesse questioni che ostacolano la fuoriuscita dell'Italia da questa crisi drammatica. Tuttavia, i Comuni italiani, diversamente da altre pubbliche amministrazioni, hanno già dato un grande apporto al contenimento del debito, **risultando negli ultimi dieci anni il settore pubblico più efficiente e meno "sprecone"**.

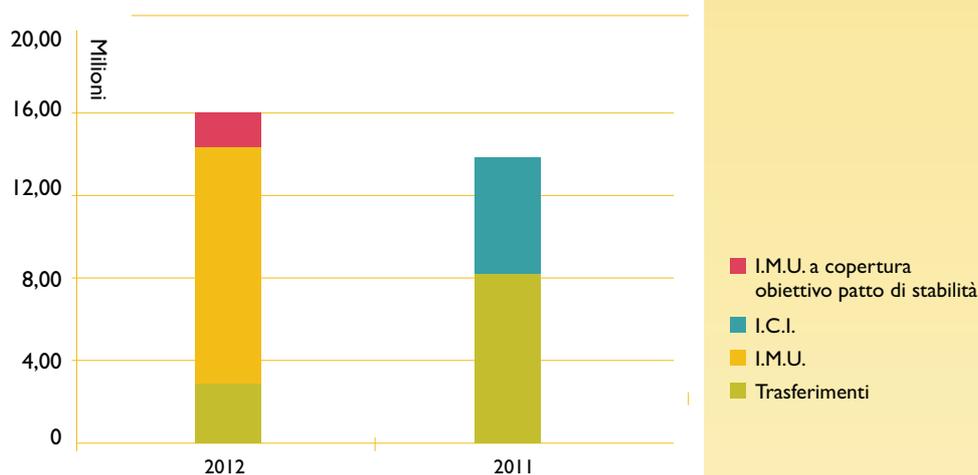
Molti Comuni di fronte alla gravità della penuria di risorse dovranno ricorrere all'unico strumento a disposizione: la revisione delle aliquote dell'I.M.U. e dell'addizionale comunale all'Irpef. I Comuni che sono pertanto costretti a dar corso ad aumenti del prelievo fiscale, secondo principi di equità e di proporzionalità, lo faranno per sostenere servizi pubblici essenziali nella vita delle comunità locali, dagli asili nido alle scuole materne, dalle mense scolastiche ai trasporti pubblici, ai servizi per anziani.

Nel Bilancio preventivo approvato il 30 marzo 2012 la nostra Amministrazione ha scelto di non aumentare l'addizionale IRPEF e di applicare solo l'IMU. Ha fatto questa scelta inoltre cercando di tutelare tutte le fasce più deboli della popolazione, istituendo anche un fondo di € 150.000,00 per il sostegno alle famiglie colpite dalla crisi e applicando un'aliquota sulla prima casa che è sostanzialmente più bassa rispetto a quanto fino al 2007 si pagava con l'ICI.

Se nel 2011, il Comune di Casalecchio otteneva oltre 8,1 milioni di euro di trasferimenti, a vario titolo, dallo Stato, e 6,4 milioni di euro di I.C.I., per un totale di oltre 14,5 milioni di euro, nel 2012, dopo i tagli applicati alle risorse comunali da manovre che si sono susseguite nel tempo, partendo dal D.L. 78 del 2010 per finire con la manovra Monti, D.L. 201/2011, come modificata in ultimo dal D.L. 16/2012, nel 2012 si prevede di ottenere dallo Stato, quali spettanze stimate, poco più di 2,5 milioni di euro (erano 8,1 milioni nel 2011) e 9,1 milioni di euro di I.M.U. ad aliquote base, per un totale quindi di 11,5 milioni di euro, con una riduzione complessiva di risorse di quasi 3 milioni di euro (tabella 1 a pag.18).

Solo la perdita di risorse statali supera i 5,5 milioni di euro, il 17% dell'intero bilancio

comunale. La variazione delle aliquote base è quindi stata una scelta obbligata per recuperare questo taglio, portando quindi il gettito dell'I.M.U. stimato a €13.350.000, anche perché, nonostante l'operazione di *spending review* (revisione di spesa) cominciata da alcuni anni, è stato contemporaneamente inasprito il patto di stabilità rispetto al 2011, dovendo conseguire un obiettivo pari al 16% delle spese del triennio precedente (occorre, cioè, recuperare entrate rispetto alle spese per raggiungere un obiettivo positivo).



	2010	2011	2012
Obiettivo patto di stabilità	-81.082,70	2.097.008,18	3.136.252,52

Per il 2012, la costruzione del bilancio è stata quindi particolarmente complessa: il Comune di Casalecchio, che tradizionalmente approvava il bilancio entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, quest'anno, per la prima volta, ha approvato il bilancio a fine marzo, con margini di incertezza molto ampi: con l'ultima manovra legislativa, il DL 16/2012, è stata sancita, (siccome la compensazione I.M.U./I.C.I. viene determinata sulla base di gettito e detratta dalle risorse dei comuni) la possibilità entro settembre, di approvare o modificare le aliquote. Nel contempo, entro dicembre, il Governo si riserva la possibilità di apportare ulteriori variazioni all'impianto dell'IMU, qualora il gettito effettivo (ottenuto per proiezione dei versamenti della prima rata) risultasse inferiore al gettito atteso.

Ci troviamo quindi di fronte a molte criticità: il trasferimento di "responsabilità fiscale" dallo Stato ai Comuni, l'apparente riassegnazione del gettito sulla prima casa (in realtà azzerato dal taglio dei trasferimenti), l'incertezza di bilancio, il rischio di ulteriori variazioni in corso d'anno, la maggiore autonomia fiscale solo apparente, il rischio di insostenibilità dell'imposta, i maggiori oneri a carico dei contribuenti per assolvere il pagamento dell'imposta e l'inequità della distribuzione del prelievo.

È ora che il Governo si renda conto che la ripresa economica dell'Italia passa per la vicinanza dei Comuni italiani con i problemi dei cittadini e per la loro capacità di fare investimenti utili per le comunità che amministrano.

Con questo inserto speciale cerchiamo di favorire le regole di calcolo dell'I.M.U. e semplificare gli adempimenti cui sono chiamati tutti i possessori di immobili (abitazioni, uffici, negozi, e ogni tipo di fabbricato o terreno). Il prossimo 18 giugno scade il termine per il pagamento della prima rata dell'I.M.U. ad aliquota di base, eventuali variazioni verranno prese in considerazione in occasione del conguaglio nel mese di dicembre. Insieme all'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani) continueremo a operare con tutte le energie possibili per informare il contribuente e per assicurare un contatto diretto e continuativo tra il cittadino e l'Amministrazione comunale.

Cordiali saluti  
**Simone Gamberini**  
 Sindaco

È ORA CHE IL GOVERNO SI RENDA CONTO CHE LA RIPRESA ECONOMICA DELL'ITALIA PASSA PER LA VICINANZA DEI COMUNI ITALIANI CON I PROBLEMI DEI CITTADINI E PER LA LORO CAPACITÀ DI FARE INVESTIMENTI UTILI PER LE COMUNITÀ CHE AMMINISTRANO

TABELLA 1 (Dati espressi in milioni di euro)

	2011	2012	Delta
<b>Trasferimenti</b>	8,1	2,5	-5,6
<b>I.C.I. (I.M.U.)</b>	6,4	9,1	+2,7
<b>Totale risorse</b>	14,5	11,5	-2,9



## CARATTERISTICHE GENERALI DELL'I.M.U.

### CHE COS'È L'I.M.U.

È un'imposta patrimoniale che si applica sul valore catastale I.M.U. degli immobili posseduti. Introdotta con il decreto legislativo sul federalismo fiscale (n. 23 del 2011) doveva applicarsi a partire dal 2014 al posto dell'I.C.I.

La sua entrata in vigore è stata anticipata al 2012, con forti modifiche rispetto al testo originario. In particolare il decreto Monti cd. "Salva Italia" (n. 201 del 6 dicembre 2011) ha previsto che all'atto del pagamento dell'imposta una quota significativa della stessa (metà dell'aliquota base) venga versata allo Stato.

⇒ di fatto siamo in presenza di una **DOPPIA** imposta: una quota di competenza comunale (che sostituisce l'ICI) e una **NUOVA IMPOSTA PATRIMONIALE STATALE**.

### Per che cosa si paga

L'I.M.U. si paga (come già l'ICI) per il possesso di: a) fabbricati (si intende per fabbricato ogni distinta unità immobiliare accatastata); b) terreni agricoli; c) aree fabbricabili; d) terreni incolti.

### Chi deve pagare l'imposta

Devono pagare l'I.M.U. tutte le persone (fisiche o giuridiche) che abbiano il possesso di uno o più immobili in forza di un diritto di:

proprietà	abitazione (art. 540, comma 2 e art. 1022 cod. civ.)
usufrutto (art. 982 cod. civ.)	superficie (art. 952 cod. civ.)
uso (art. 1021 cod. civ.)	enfiteusi (art. 957 cod. civ.)

### Imposta in autoliquidazione

L'I.M.U. è un'imposta che il contribuente deve provvedere a liquidare (cioè a calcolare) da solo, poiché è il solo conoscitore delle condizioni effettive dei beni immobili che possiede, che possono variare nel corso dell'anno (può cambiare la percentuale di possesso, il tipo d'uso, può aver compravenduto un immobile, ecc.).

Il contribuente deve pertanto informarsi presso ogni Comune nel quale possiede immobili. Per ciascun Comune egli deve provvedere al calcolo e al versamento dell'imposta dovuta, tenendo conto delle aliquote, detrazioni, riduzioni, agevolazioni eventualmente deliberate.

### La base imponibile

Per effettuare il calcolo dell'imposta I.M.U. occorre prima di tutto calcolare la base imponibile. Questa si ottiene con le seguenti operazioni:

**per le U.I.U. (Unità Immobiliari Urbane) iscritte in Catasto:** rendita catastale rivalutata del 5% x nuovo moltiplicatore I.M.U.

**per i terreni agricoli:** reddito dominicale rivalutato del 25% x nuovo moltiplicatore I.M.U.

**per le aree fabbricabili:** la base imponibile è pari al prezzo di mercato delle aree stesse.

**Per i fabbricati non iscritti in Catasto di categoria D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati,** la base imponibile è il valore risultante dalle scritture contabili, annualmente rivalutato sulla base di appositi indici.

Nel caso di interventi edificatori, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero edilizio, la base imponibile è data dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori.

### I nuovi moltiplicatori I.M.U.

I nuovi moltiplicatori sono stati introdotti esclusivamente per il calcolo dell'I.M.U.

Li rappresentiamo di seguito:

FABBRICATI (UNITÀ IMMOBILIARI URBANE ACCATASTATE)	
categoria A tranne A/10 (ossia tutte le U.I.U. destinate a uso abitativo)	160
categoria A/10	80
categoria B	140
categoria C/1	55
categoria C2, C6, C7	160
categoria C3, C4, C5	140
categoria D (escluso D/5)	60
categoria D/5	80

Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore I.M.U. è pari a 110.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti a imposta limitatamente alla parte di valore eccedente i 6.000 euro e con l'applicazione di riduzioni (del 70% per la parte relativa al valore eccedente i 6.000 euro e fino a 15.500 euro; del 50% per la parte relativa al valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500; del 25% per la parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000).

Se si tratta di altri terreni agricoli il moltiplicatore I.M.U. è pari a 135.



### QUOTA DI POSSESSO - MESI DI POSSESSO

Il calcolo dell'imposta si effettua con gli stessi identici criteri dell'I.C.I., con riferimento, cioè, alla quota di possesso (ogni proprietario deve calcolare l'imposta per ciascun immobile che egli possiede in base alla propria quota di possesso e con riferimento al possesso espresso in dodicesimi di anno; il possesso di almeno 15 giorni vale 1 mese di possesso).

Se il bene immobile cambia uso si dovrà fare un doppio calcolo per tener conto del cambiamento di destinazione.

È il caso, per esempio, dell'appartamento acquistato, ma nel quale la persona non abbia ancora preso residenza. Dalla data del rogito alla data di registrazione della domanda di residenza si dovrà applicare l'aliquota ordinaria. Dalla data di registrazione della residenza il contribuente potrà applicare l'aliquota agevolata e calcolare, pro quota, le detrazioni per la prima casa.

## L'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'abitazione principale deve pagare l'IMU. Questa è una novità rispetto agli ultimi anni di applicazione dell'ICI.

**DEFINIZIONE:** si intende per abitazione principale l'immobile (unità iscritta al Catasto edilizio urbano come *UNICA* unità immobiliare) nel quale il possessore (proprietario o titolare di altro diritto reale) e, contemporaneamente, il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

- l'U.I.U. deve essere quella in cui il soggetto passivo è residente anagraficamente e ha la dimora abituale (il luogo in cui comunemente la persona vive e riposa)
- formalmente la persona è iscritta in un interno anagrafico; ci deve essere corrispondenza con il subalterno catastale (uno solo). Ciò significa che non è possibile che, per esempio, la moglie sia registrata a un interno e il marito ad altro interno, per quanto nello stesso stabile e/o piano
- tutta la famiglia deve essere convivente nello stesso interno/subalterno, a meno che non sia intervenuta una separazione legale (dimostrabile con atti del Tribunale civile)
- nel caso di U.I.U. accatastate distintamente (due distinti subalterni), ma unite strutturalmente, sarà ammessa l'agevolazione per una sola delle due. Non è dunque più consentito di fruire dell'agevolazione prima casa per entrambe le abitazioni contigue o intercomunicanti se le stesse sono accatastate come distinte unità.

**ALIQUOTA PER LA PRIMA CASA** è stata determinata nella misura dello **0,45% (4,5 per mille)**

**DETRAZIONE STABILITA DALLA LEGGE 200 euro** per unità immobiliare (si suddivide in parti uguali fra i comproprietari conviventi)

**MAGGIORAZIONE DETRAZIONE** è stata introdotta una maggiorazione pari a **50 euro per ciascun figlio convivente** (stesso nucleo anagrafico) **di età non superiore a 26 anni** (con un massimo di maggiorazione pari a 400 euro per U.I.U. che si ha nel caso di 8 figli)

**ULTERIORE DETRAZIONE** è stata deliberata un'**ulteriore detrazione** (decisa dal Comune di Casalecchio di Reno) di **40 euro** per l'abitazione principale connessa al valore ISEE del nucleo familiare (fino a 15.000 euro, importo elevato a 20.000 euro se il reddito del nucleo familiare è composto unicamente da redditi da lavoro dipendente o pensione). Se, in presenza delle sopra indicate **condizioni reddituali, nel nucleo è presente un portatore di disabilità 100%** certificata, l'ulteriore detrazione è elevata a **90 euro**. ➔ Per l'accesso a questa agevolazione consultare la sezione **AGEVOLAZIONI**.

### Confronto costo I.M.U. 2012/costo I.C.I. 2007

Il caso più diffuso riguarda quello degli immobili di categoria catastale A3 di classe III o classe II. Mediamente possiamo far riferimento a una rendita di 500 euro. Ipotizziamo che il nucleo abbia anche un garage C6 di 90 euro di rendita. Il costo 2007 in termini di I.C.I. era pari a 248 euro annui. Il costo I.M.U. 2012 sarà pari a 246 euro annui (leggermente inferiore al costo 2007 dell'ICI). Infatti l'aumento del moltiplicatore (che determina un forte aumento dell'imponibile) è compensato da un correlativo incremento della detrazione (da 154,80 passa a 200 euro) e dalla presenza di un'aliquota inferiore. Se poi nel nucleo sono presenti dei figli l'importo verrà ulteriormente ridotto di 50 euro per figlio.

### Il caso dei separati

Con le modifiche apportate dalla legge 44 del 26 aprile 2012, di con-



**Si offrono due esempi dimostrativi dell'importanza della diversa tariffa d'estimo tra i diversi Comuni. Entrambi prendendo un'abitazione principale, nella tabella 1, confronta il caso dell'abitazione principale. Il secondo, nella tabella 2, confronta invece il caso dell'abitazione concessa.**

TABELLA 1

Comune	Zona	Via	Categoria catastale	Classe catastale	N° vani	Rendita catastale	Valore imponibile I.M.U.	Aliquota*	I.M.U. lorda	I.M.U. dovuta al netto 200 euro di legge
Bologna	2	via Porrettana	A3	2	4,5	€ 592,63	€ 99.561,84	0,40%	€ 398,25	<b>€ 198,25</b>
San Lazzaro di Savena	U	via Viganò	A3	2	4,5	€ 685,59	€ 115.179,12	0,44%	€ 506,79	<b>€ 306,79</b>
Casalecchio di Reno	U	via Pertini	A3	2	4,5	€ 464,81	€ 78.088,08	0,45%	€ 351,40	<b>€ 151,40</b>

\* aliquota deliberata o prevista per prima casa

versione in legge del Decreto semplificazioni (n. 12/2012), cambia il regime fiscale I.M.U. dei separati. Il legislatore ha stabilito che ai soli fini dell'I.M.U. l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende *in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione*. Ha cioè stabilito una soggettività passiva speciale che ricorda quello che avviene nel caso del coniuge superstite (diritto di abitazione ex lege).

⇒ in caso di separazione l'assegnatario diventa unico soggetto passivo I.M.U. sul 100% della casa e ha diritto per intero alle detrazioni (anche se non è proprietario dell'appartamento, nemmeno in quota marginale).

### Le pertinenze

La nuova legge I.M.U. prevede che possa usufruire dell'aliquota agevolata per la prima casa solamente **una** pertinenza per ognuna delle categorie catastali C2, C6 e C7. Pertanto se un contribuente è proprietario di due garage (categoria C6) potrà applicare l'aliquota agevolata 0,45% per uno soltanto dei due. Per l'altro pagherà l'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria.

### Anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari

Il regime di agevolazione della prima casa è riconosciuto anche al caso dell'appartamento di proprietà di anziani o disabili che abbiano preso residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che lo stesso appartamento non risulti locato (condizione indispensabile).

### Residenti all'estero

Non è stato previsto alcun trattamento di favore per la casa dei cit-

tadini italiani iscritti all'AIRE. Gli stessi dovranno pertanto pagare l'imposta con l'aliquota ordinaria e non potranno usufruire di agevolazioni.

### Pagamento

Il sistema di pagamento a regime ricorda quello dell'I.C.I. Per l'anno 2012, però, è consentito (ma non obbligatorio) pagare in tre rate anziché in due.

⇒ Per approfondimento consultare l'apposta sezione PAGAMENTI, più oltre in questo speciale.

### Il confronto tra diverse realtà comunali: il caso delle tariffe d'estimo

A molti sfugge un aspetto nascosto nei numeri. Ci si limita per lo più, sulla base dei titoli dei giornali, a fare un confronto fra le aliquote stabilite dai diversi Comuni. Approfondendo il tema, però, troviamo delle sorprese.

In particolare si segnala che le tariffe d'estimo delle abitazioni del Comune di Casalecchio di Reno sono particolarmente basse rispetto a quelle del Comune di Bologna (zona periferica) e soprattutto del Comune di San Lazzaro di Savena. Le tariffe d'estimo sono il prezzo per ciascun vano catastale e ciascun Comune, tenendo conto della differenziazione di categoria catastale e di classe. L'effetto di questa situazione è che l'imposta effettivamente da versare (in cifra assoluta) sarà inferiore a Casalecchio piuttosto che a Bologna e San Lazzaro, benché questi due ultimi Comuni abbiano deciso aliquote inferiori. Dimostriamo questa circostanza con una tabella di esempio che confronta lo stesso tipo di appartamento nei tre Comuni e il differente prezzo I.M.U. per il 2012.



appartamento che ha analoghe caratteristiche tipologiche nei diversi Comuni (categoria A3, classe 2, n° vani 4,5). Il primo, nella in uso gratuito a un familiare nel quale, lo si ricorda, una quota d'imposta pari allo 0,38% spetta allo Stato.

TABELLA 2

Comune	Zona	Via	Categoria catastale	Classe catastale	N° vani	Rendita catastale	Valore imponibile I.M.U.	Aliquota prevista per uso gratuito	I.M.U. 2012 dovuta
Bologna	2	via Porrettana	A3	2	4,5	€ 592,63	€ 99.561,84	1,06%	<b>€ 1.055,36</b>
San Lazzaro di Savena	U	via Viganò	A3	2	4,5	€ 685,59	€ 115.179,62	1,06%	<b>€ 1.220,90</b>
Casalecchio di Reno	U	via Pertini	A3	2	4,5	€ 464,81	€ 78.088,08	1,06%	<b>€ 827,73</b>

## NOTE PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

**A** Nello spazio intestato CONTRIBUENTE occorre effettuare la compilazione dei dati anagrafici di chi effettua il pagamento (soggetto passivo di imposta).

**B** Nello spazio intestato SEZIONE I.M.U. E ALTRI TRIBUTI LOCALI si deve procedere alla compilazione in relazione agli importi calcolati, agli immobili oggetto del calcolo, all'aliquota prescelta, alla quota e periodo di possesso, al tipo d'uso dell'immobile o degli immobili, al numero di rate prescelte.



Nell'esempio riportato qui a lato, il sig. ROSSI MARIO possiede il 50% (in comproprietà con la moglie) di un appartamento di 500 euro di rendita e un garage di 80 euro di rendita. Ha 1 figlio con età inferiore ai 26 anni. Il contribuente sceglie di effettuare il pagamento in 2 rate (non in tre) e applica in acconto l'aliquota base (0,4%). Il conteggio sviluppato (dettaglio) è così riproducibile:

Immobile	Tributo	Rendita €	Rivalutata €	Valore €	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta €	Detrazione €	Dovuto €
Abitazione principale	A C6 3912	500,00	525,00	84.000,00	50%	12	0,4%	168,00	125,00	69,88
Figli conviventi: 1		80,00	84,00	13.440,00	50%	12		26,88	0,00	
Proprietari conviventi: 2								<b>194,88</b>	<b>125,00</b>	
									<b>Totale dovuto</b>	<b>69,88</b>
Detrazione € 200,00 (Prima casa) + € 500,00 (€ 50,00 x 1 figlio/i) : 2 (proprietari conviventi) = € 125,00									Quota Comune	69,88
Detrazione utilizzabile € 125,00									Quota Stato	0,00

Scadenza	Destinato a	Rata	Numero immobili	Codice Tributo	Anno riferimento	Detrazione	Importo a debito
18/06/2012	Comune	1ª rata - acconto	2	3912	2012	€ 62,50	€ 34,94
17/12/2012	Comune	2ª rata - saldo	2	3912	2012	€ 62,50	€34,94

L'importo finale da riportare sull'F24 per il pagamento dev'essere arrotondato all'euro.

### I codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'I.M.U.

Si riportano di seguito i nuovi codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'I.M.U. L'indicazione COMUNE oppure STATO segnala a chi viene attribuita l'imposta

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE I.M.U. QUOTA COMUNE	CODICE I.M.U. QUOTA STATO
Abitazione principale e relativa pertinenza	3912	---
Fabbricati rurali a uso strumentale	3913	---
Terreni	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919

### Compilazione facilitata on line dell'F24 - Servizi

Sul sito internet del Comune, dalla *home page*, è disponibile un applicativo per il calcolo in autonomia del dovuto, la simulazione del costo annuo totale, delle varie rate, la produzione del modello F24 interamente compilato. La versione del programma attualmente disponibile richiede l'inserimento degli immobili e dei parametri a cura del contribuente. Non necessita di credenziali di accesso. È possibile il rilascio di versioni aggiornate del programma. Il Comune si sta attivando per rendere disponibile un calcolo *on line* ulteriormente facilitato, sulla base dei dati registrati al Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio, fermo restando che gli ulteriori parametri, suscettibili di variare nel tempo, dovranno essere inseriti a cura del contribuente. Al momento non è previsto l'invio di comunicazioni né di modelli di pagamento precompilati, per cui il contribuente dovrà rivolgersi agli assistenti fiscali abilitati.



## I.M.U. SUGLI IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Le esigenze di copertura dei tagli ai trasferimenti, l'imposizione di una nuova imposta statale (la quota riservata allo Stato) e la necessità di salvaguardare, per quanto possibile, la prima casa hanno reso obbligata la scelta, per poter quadrare il Bilancio, di determinazione **dell'aliquota ordinaria nella misura massima (1,06% pari al 10,6 per mille)**.

L'Amministrazione ha quindi cercato di contenere il peso dell'I.M.U. su alcuni casi ritenuti meritevoli di tutela, pur non potendo determinare, per gli stessi, livelli di aliquota ancora più bassa.

### ESEMPIO DI CALCOLO PER CANONE CONCORDATO

- Appartamento con rendita 550 euro + garage con rendita 120 euro
- Valore imponibile totale = 112.560 euro
- Aliquota 0,76%
- Imposta annua totale:  $112.560 \times 0,76\% = 855$  euro
- di cui vanno allo Stato 427,50 euro e restano al Comune 427,50 euro.

### Canone concordato

l'aliquota è stata mantenuta pari al livello dell'aliquota di base stabilita dalla legge (**0,76% pari al 7,6 per mille**). La quota di competenza del Comune è pari allo 0,38% (meno dell'aliquota applicata alla prima casa).

Di più, in questo frangente, non era possibile fare.

L'aliquota è riconosciuta a chi abbia in corso un contratto di locazione a canone concordato (art. 2 comma 3 della legge 431/98). Per chi ha già presentato negli anni pregressi la dichiarazione sostitutiva di notorietà per attestare i requisiti non occorrerà far nulla.

Per i casi che hanno subito modificazione (diversi termini contrattuali) o per i nuovi contratti sarà necessario presentare una apposita *dichiarazione autocertificata* (**senza** il visto delle associazioni degli inquilini o proprietari).

→ Le condizioni per l'accesso all'aliquota agevolata sono meglio rappresentate nella sezione **AGEVOLAZIONI**, cui si fa rinvio.

### Immobili utilizzati per l'esercizio delle attività produttive aliquota 0,96% (pari al 9,6 per mille)

Questa aliquota - che è da ritenersi agevolata in quanto inferiore all'aliquota ordinaria - è riservata alle U.I.U. (fabbricati accatastati e da accatastare) se utilizzati nell'esercizio di attività produttiva (indipendentemente da chi sia il proprietario o titolare del diritto reale).

Pertanto il criterio distintivo è dato dalla classificazione catastale (deve trattarsi di immobile inserito nelle categorie catastali che indicano un bene a vocazione produttiva, come il negozio C1, lo studio professionale o ufficio A10, il magazzino o laboratorio C3, un immobile iscritto nella categoria D) e, congiuntamente, dalla circostanza di *effettivo utilizzo* (l'azienda proprietaria o affittuaria deve essere in esercizio).

Pertanto gli immobili di questa natura detenuti ma sfitti o comunque inutilizzati sono soggetti al pagamento dell'imposta nella misura dell'1,06% (10,6 per mille).

### Aziende in CIGS

È stata prevista **un'aliquota agevolata pari allo 0,76%** (equivalente al 7,6 per mille) per le aziende che nel 2011 hanno fatto ricorso alla Cassa Integrazione guadagni Straordinaria.

→ Queste aziende dovranno presentare **apposita istanza entro il 31 maggio 2012**.

### Appartamento dato in uso gratuito a familiare

L'aliquota da applicare è l'1,06% (equivalente al 10,6 per mille).

Ciò significa che fino allo scorso anno un appartamento dato in uso gratuito al figlio era assimilato alla prima casa e godeva dell'esonero dal pagamento, mentre nel 2012 dovrà pagare con applicazione dell'aliquota massima.



### ESEMPI DI CALCOLO DI IMMOBILI PRODUTTIVI EFFETTIVAMENTE UTILIZZATI

#### Negozio C1

- Di classe quinta di 71 mq con rendita 3.912,52 euro
- Valore imponibile I.M.U. 225.948,03 euro
- Imposta I.M.U. totale 2.169 euro di cui 1.310 euro di competenza del Comune.

Lo stesso immobile ha pagato nel 2011 al Comune 978 euro. Allo Stato vanno 859 euro.

#### Studio professionale A10

- Di 3 vani con rendita di 1.285,98 euro
- Valore imponibile I.M.U. 108.022,32 euro
- Imposta I.M.U. totale 1.037 euro di cui 1.486 euro di competenza del Comune

Lo stesso immobile ha pagato nel 2011 al Comune 410 euro.

#### Laboratorio C3

- Di classe 2 di 126 mq con rendita di €1.171,32
- Valore imponibile I.M.U. 172.184,04 euro
- Imposta I.M.U. totale 1.653 euro di cui 999 euro sono di competenza del Comune

Lo stesso immobile ha pagato nel 2011 al Comune 860,92 euro.

#### Opificio industriale D7

- Con rendita di 52.326 euro
- Valore imponibile I.M.U. 3.296.538 euro
- Imposta I.M.U. totale 31.647 euro di cui 19.120 sono di competenza del Comune

Lo stesso immobile ha pagato nel 2011 al Comune 19.229 euro.

## AGEVOLAZIONI



Possiamo prima di tutto distinguere delle **agevolazioni previste dalla stessa legge** e che spettano a tutti i contribuenti e le **agevolazioni deliberate dal Comune** con la delibera di determinazione delle aliquote annuali.

### Agevolazioni previste dalla legge

- Detrazione abitazione principale: vale 200 euro per immobile su base annua e si suddivide fra i comproprietari che ne abbiano diritto, coabitanti, in parti uguali
- Maggiorazione detrazione per figli: 50 euro per ciascun figlio convivente (non occorre che sia fiscalmente a carico) minore di 26 anni. Si integra alla detrazione principale e ne segue le regole di calcolo
- Abbattimenti di valore per terreni coltivati da imprenditori agricoli a titolo principale: franchigia fino a 6.000 euro e inoltre forti riduzioni sulla quota di valore imponibile fino a 32.000 euro
- Aliquota ridotta per fabbricati rurali strumentali (nella misura stabilita dal Comune, comunque non superiore allo 0,2%)
- Riduzione 50% della base imponibile per immobile inagibile o inabitabile
- Riduzione 50% della base imponibile per immobile storico
- Non è dovuta la quota statale di imposta (lo 0,38%) sugli immobili appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa e all'ACER (dovranno corrispondere la sola quota stabilita dal Comune)
- La detrazione abitazione principale spetta anche agli sugli immobili appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa e all'ACER

Queste agevolazioni vanno tenute presente in sede di calcolo.

Per gli adempimenti valgono le indicazioni di legge.

### Agevolazioni deliberate dal Comune

Di seguito si fornisce l'elenco delle agevolazioni deliberate e degli adempimenti necessari da parte di chi fosse interessato a usufruirne.

#### Ulteriore detrazione abitazione principale - Solo Isee

Spetta, a richiesta da presentare su apposito modulo entro il 30 giugno 2012, ai nuclei familiari che abbiano un reddito ISEE fino a 15.000 euro (20.000 euro se il reddito è interamente composto da redditi di lavoro dipendente e/o pensione), nella misura di **40 euro per unità immobiliare (misura che mediamente compensa il differenziale di aliquota tra 0,4%, ossia l'aliquota base, e la misura deliberata, pari allo 0,45%)**.

#### Ulteriore detrazione abitazione principale - ISEE+ disabilità

Sono previsti **ULTERIORI 50 euro** di detrazione (aggiuntivi ai 40 sopra indicati) se OLTRE alle condizioni reddituali, in precedenza descritte, il nucleo registra la presenza di un componente (risultante dall'anagrafe) portatore di disabilità permanente 100% certificata da AUSL, INPS o INAIL.

**Adempimenti:** per questi due casi occorre presentare apposita dichiarazione entro il 30 giugno 2012. Documenti da allegare: ISEE in corso di validità alla data di deposito della domanda; se sussiste il caso, documentazione attestante la disabilità 100%. Il modello di domanda è fornito dal Comune.

⇒ Pertanto, la famiglia che potrà far valere i requisiti per la fruizione della ulteriore detrazione di 40 euro disporrà di 240 complessive di detrazione (che diventeranno 290 se nella stessa c'è anche un figlio, 340 con due figli); analogamente la coppia di anziani con un reddito da pensione fino a 20.000 euro potrà richiedere la detrazione di 40 euro e se nel nucleo uno dei componenti è portatore di disabilità certificata permanente del 100%, la detrazione sarà di 240 euro nel primo caso e 290 euro nel secondo).

CONTINUEREMO A  
OPERARE CON TUTTE  
LE ENERGIE POSSIBILI  
PER INFORMARE IL  
CONTRIBUENTE E  
PER ASSICURARE UN  
CONTATTO DIRETTO E  
CONTINUATIVO TRA IL  
CITTADINO  
E L'AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE



I COMUNI ITALIANI, DIVERSAMENTE DA ALTRE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, HANNO GIÀ DATO UN GRANDE APPORTO AL CONTENIMENTO DEL DEBITO, RISULTANDO NEGLI ULTIMI DIECI ANNI IL SETTORE PUBBLICO PIÙ EFFICIENTE E MENO "SPRECONO"

#### ALCUNE NOTIZIE IN BREVE:

1) SE DEVI PAGARE L'I.M.U. UNICAMENTE PER LA TUA PRIMA CASA (NON HA IMMOBILI PER I QUALI OCCORRA VERSARE LA QUOTA I.M.U. ALLO STATO), MA LA DETRAZIONE È MAGGIORE DELL'IMPOSTA LORDA DA PAGARE, **NON** DEVI COMPILARE L'F24 E CONSEGNARLO.

2) NON SEI TENUTO A VERSARE L'I.M.U. COMUNALE (PRIMA CASA) SE L'IMPORTO TOTALE **ANNUO** DA VERSARE È INFERIORE A 12 EURO.

3) SE HAI NECESSITÀ DI OTTENERE UN ESTRATTO AGGIORNATO DELLE RENDITE DEI TUOI IMMOBILI (SOLO PER CASALECCHIO) PUOI RIVOLGERTI ALLO "SPORTELLINO SEMPLICE", OPPURE (IN TUTTA ITALIA) RICERCARE I DATI DAL SITO INTERNET DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

**PER OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE O CHIARIMENTO RIVOLGERSI A:**  
**Servizio Entrate**  
 entrate@comune.casalecchio.bo.it  
 051 598245



#### **AZIENDA in CIGS nell'anno 2011**

Si ammette l'applicazione dell'aliquota 0,76% (in luogo dello 0,96%).

Occorre presentare **istanza entro il 31 maggio** dimostrando il ricorso nel 2011 alla Cassa integrazione straordinaria.

**Anziano o disabile residente in istituto di ricovero o sanitario** a seguito di ricovero permanente, purché la sua abitazione non risulti locata: ha diritto all'aliquota ridotta per la prima casa (0,45%) e alla detrazione (200 euro). Va presentata istanza entro il 31 dicembre 2012.

**Terreni agricoli condotti direttamente da coltivatori agricoli a titolo principale:** l'aliquota è fissata nella misura dello 0,76% (pari al 7,6 per mille). Va presentata istanza entro il 31 dicembre 2012.

Si segnala infine il **caso limite** dell'uso gratuito a parente in linea retta di 1° grado **nella sola ipotesi in cui concorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni:**

1. Il proprietario è proprietario (unica proprietà) di un appartamento a Casalecchio nel quale non vive, poiché è residente in altro appartamento, anche questo situato a Casalecchio, in affitto (contratto di locazione) e concede in uso gratuito l'appartamento di proprietà a parente in linea retta di 1° grado;
2. Il parente deve essere residente nella casa di proprietà, affidatagli a titolo di uso gratuito.

Solo in questo caso, che si verifica raramente, il proprietario potrà pagare l'I.M.U. con aliquota dello 0,76% (anziché dell'1,06%). Va presentata istanza entro il 31 dicembre 2012.

#### **Canone concordato**

Se siamo in presenza di un contratto di locazione a canone concordato locato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 (verificare) il proprietario ha diritto ad applicare un'aliquota pari allo 0,76% (anziché dell'1,06%, in quanto aliquota ordinaria). **Deve dichiarare il possesso dei requisiti sulla base di apposito modello entro e non oltre il 31 dicembre 2012.** Se ha già depositato negli anni precedenti la dichiarazione per segnalare il possesso dei requisiti (per il medesimo contratto) non dovrà fare nulla.

#### **Requisiti:**

- 1) deve trattarsi di contratto a canone concordato ex art. 2 comma 3 legge 431/98;
- 2) il locatario (affittuario) deve essere residente;
- 3) se il locatario non è residente anagraficamente è comunque ammesso il beneficio:
  - a) se lo stesso inquilino è studente universitario iscritto a un corso (ordinario o di specializzazione) presso l'Università di Bologna;
  - b) se l'inquilino è un lavoratore, non residente a Casalecchio, che svolge stabilmente la propria attività lavorativa a Casalecchio o nei Comuni limitrofi;
- 4) non è più necessario acquisire il visto delle associazioni di categoria sulla dichiarazione attestante il possesso dei requisiti;
- 5) in sede di dichiarazione si richiede allegazione del contratto, per esigenze di controllo.

*Si ringraziano per la collaborazione nella costruzione di questo inserto speciale: la Dottorssa Fabiana Battistini, dirigente Area Risorse Comune Casalecchio di Reno e il Dottor Mosè Ercolini, responsabile del Servizio Entrate.*

## MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il sistema di pagamento consentito imposto dalla legge è il **modello F24**. Si tratta del modello di delega di pagamento comunemente utilizzato in occasione del versamento delle imposte erariali in fase di dichiarazione dei redditi. Questo modello ha il pregio di consentire al contribuente, nel caso disponga di più beni immobili sparsi in diversi comuni, di effettuare il pagamento con un'unica operazione. Solo a decorrere dal 1° dicembre è prevista la possibilità di pagare con bollettino postale su conto dedicato (ma al momento non si conoscono le modalità specifiche di questa possibilità alternativa di pagamento; appena note si forniranno, con un comunicato, le opportune informazioni).

Il pagamento on line, mediante F24, è **possibile unicamente tramite home banking oppure utilizzando la piattaforma informativa resa disponibile dall'Agenzia delle Entrate** (consultare il sito internet [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

### Rate e scadenze

Sono previste (a regime) due rate come per l'I.C.I., con scadenza entro il 16 giugno (acconto o intero) ed entro il 16 dicembre (saldo). Se, come quest'anno, la scadenza cade di sabato o domenica, il termine è prorogato automaticamente al primo giorno lavorativo utile.

Per l'anno 2012 valgono però delle modalità particolari:

- L'acconto si versa calcolando il dovuto in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le **aliquote base** (0,4% per la prima casa e 0,76% sul resto) e la **detrazione di legge**; in sede di conguaglio si versa la differenza dopo aver ricalcolato l'intera imposta annua dovuta e sottraendo quanto pagato in acconto.
- **Esclusivamente con riferimento alla sola imposta dovuta per la prima casa** (e relativa pertinenza) è consentito optare per un versamento in tre rate così determinate: a) prima rata entro il 18 giugno pari a 1/3 dell'imposta calcolata su base annua applicando aliquota di base (0,4%) e detrazioni di legge (200 euro + 50 euro per figli); b) seconda rata, entro il 17 settembre, esattamente uguale a quella versata a giugno; c) terza rata, entro il 17 dicembre, a saldo di quanto complessivamente dovuto nell'anno. Questo sistema di pagamento in tre rate è solo **opzionale**. Se il contribuente lo preferisce può applicare il metodo di calcolo e pagamento generale (acconto pari al 50% con aliquota e detrazione base; conguaglio a dicembre). In assenza di espresso divieto si ritiene possibile anche il versamento unitario a saldo, con le aliquote deliberate, purché entro il 18 giugno.

### TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MISURE ADOTTATE

Caso	Aliquota % misura detrazione	Condizioni - osservazioni	Auto certif.	Termine
Prima casa	0,45%	Dimora abituale e residenza contestuale	NO	
Pertinenza prima casa	0,45%	Vale solo per I pertinenza per categoria catastale (C2, C6, C7)	NO	
Detrazione prima casa	200 euro/anno	Dimora abituale e residenza contestuale	NO	
Maggiorazione per figli	50 euro per figlio	Il figlio deve essere convivente e non deve aver compiuto 26 anni	NO	
Ulteriore detrazione per reddito ISEE	40 euro	Reddito ISEE inferiore a 15 mila euro (20 mila se il reddito è solo da lavoro dipendente e/o pensione)	SI	30 giugno 2012
Ulteriore detrazione per ISEE + disabilità	90 euro	Reddito ISEE inferiore a 15 mila euro (20 mila se il reddito è solo da lavoro dipendente e/o pensione) + presenza di portatore di disabilità 100% INPS/INAIL/AUSL	SI	30 giugno 2012
Anziano/disabile in istituto ricovero	0,45% + detrazione 200 euro	Residenza in istituto + assenza contratto locazione sul bene	SI	31 dicembre 2012
Attività produttive	0,96%	Nel fabbricato deve essere effettivamente svolta l'attività	SI	31 dicembre 2012
Attività produttive con CIGS 2011	0,76%	Aver usufruito nel 2011 della CGIS	SI	31 maggio 2012
Canone concordato	0,76%	Contratto a canone concordato ex art. 2 comma 3 legge 431/98. L'inquilino deve essere: a) residente; b) studente Università Bologna; lavoratore di ditta di Casalecchio o Comune limitrofo	SI	31 dicembre 2012
Terreno agricolo condotto direttamente	0,76%	Imprenditore agricolo a titolo principale	SI	31 dicembre 2012
Fabbricati rurali strumentali	0,76%	Categoria D10 ed effettivo utilizzo come strumentale in agricoltura	SI	31 dicembre 2012
Cooperative a proprietà indivisa + ACER regolarmente assegnati	0,76% + detrazione 200 euro	Vale solo per alloggi regolarmente assegnati	SI	31 dicembre 2012
Uso gratuito a parente	1,06%			
Uso gratuito a parente entro il 1° grado - caso particolare	0,76%	Il proprietario deve possedere il solo appartamento (quello dato in uso gratuito) e nel contempo deve vivere in affitto in altro appartamento a Casalecchio detenuto a titolo di locazione	SI	31 dicembre 2012
Appartamento locato a canone libero	1,06%		NO	
Appartamento tenuto a disposizione oppure vuoto	1,06%		NO	
Ogni altro caso	1,06%		NO	

### Scadenze 2012

Acconto entro e non oltre il 18 giugno; secondo acconto (solo per quota imposta prima casa) entro il 17 settembre; saldo entro il 17 dicembre.

### Pagamenti tardivi

Nel caso di dimenticanza si consiglia vivamente di ricorrere al **ravvedimento operoso** (chiedere indicazioni e assistenza al Servizio Entrate).

### Cosa comporta il mancato pagamento?

**L'omesso pagamento (o insufficiente pagamento) comporta il recupero dell'imposta (comunale e statale) con applicazione della sanzione (non riducibile) del 30% oltre agli interessi moratori.**

### Servizio di calcolo

Il Comune di Casalecchio di Reno ha reso disponibile un software di calcolo, disponibile direttamente con accesso dal sito internet del Comune, che oltre a calcolare l'imposta dovuta consente di produrre automaticamente e con la massima semplicità il modello F24 già pronto per il pagamento.

### Possibilità di compensazione con crediti erariali

Si rammenta che è possibile utilizzare per il pagamento dell'I.M.U. dei crediti che il contribuente abbia maturato nei confronti dell'Amministrazione finanziaria (es. rimborso IRPEF connesso agli interessi sul mutuo e/o alle spese mediche; in caso di azienda il credito IVA). Per un approfondimento sul tema si consiglia di consultare le istruzioni per la compilazione del modello 730 e/o del modello UNICO reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Per la necessaria assistenza è consigliabile richiedere il supporto del CAAF, segnalando questa esigenza all'atto della presentazione del 730, o di un fiscalista autorizzato.

Qualora il contribuente possa compensare integralmente il debito I.M.U. con un corrispondente credito erariale (F24 compilato a saldo zero) si rammenta che è **obbligatorio presentare tale modello in Posta o in Banca** affinché lo stesso sia registrato informaticamente e venga apposto il timbro a stampa che prova l'intervenuto pagamento. Nel caso il contribuente dimentichi questo adempimento sarà soggetto a sanzione.