



# COMUNE DI ELMAS

Provincia di Cagliari

C.F. 92027670923 - P.IVA 02379700921 - Via del Pino Solitario – C.A.P. 09030  
**SETTORE TRIBUTI** - Tel. 070/2192225/232/223/233/218 - Fax 070/2192242  
protocollo@pec.comune.elmas.ca.it - tributi@comune.elmas.ca.it



## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO 2012

**La presente nota informativa riporta sinteticamente le disposizioni normative e interpretative relative all'IMU, pertanto per ulteriori dettagli e chiarimenti si rimanda alle stesse.**

### Quadro normativo

D.L. 06/12/2011 n. 201 – art. 13, convertito nella L. 22/12/2011 n. 214  
D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 – artt. 8, 9 e 14 in quanto compatibili  
D. Lgs. 30/12/1992 n. 504 – art. 1-15  
D.L. 02/03/2012 n. 16 – art. 4, convertito nella L. 26/04/2012 n. 44  
Circolare n. 3/DF diramata dal MEF il 18/05/2012

### Che cosa è l' IMU?

É la nuova imposta che si paga sul possesso degli immobili, istituita in via sperimentale dall'anno 2012. Sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), nonché l'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati.

### Chi la paga?

I cittadini che sono tenuti al pagamento, denominati **soggetti passivi**, sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, superficie e enfiteusi.

Altri soggetti passivi sono: il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing); il concessionario di aree demaniali; il coniuge (anche se non proprietario) a cui sia stata assegnata la casa coniugale, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, in quanto titolare di un diritto di abitazione nella stessa.

### Quali immobili pagano l'IMU?

I fabbricati, le aree edificabili ed i terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato Italiano a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa ed ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. 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; rientrano anche la cosiddetta abitazione principale e le relative pertinenze.
  - **abitazione principale:** 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;

- **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;
  - **fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola:** i fabbricati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e utilizzati dal conduttore del fondo cui sono asserviti, secondo quanto previsto all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n. 557, convertito dalla L. 26/02/1994, n. 133;
  - **fabbricati rurali:** sono da considerarsi ai fini dell'imposta come gli altri fabbricati, pertanto in base all'effettivo utilizzo del soggetto passivo risulteranno "abitazione principale" o "altro fabbricato";
- **AREA EDIFICABILE:** un'area utilizzata o utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 29/03/2004 n. 99, iscritti nella previdenza agricola, su cui persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
- **TERRENO AGRICOLO:** il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 del codice civile.

## Come si calcola l' IMU

$$\text{Determinazione dell'imposta} = \text{Base imponibile x aliquota} \times \text{Percentuale di possesso} \times \text{Mesi di possesso}$$

La **BASE IMPONIBILE** è il valore sul quale si calcola l'IMU e cambia in base alla fattispecie: fabbricato, area edificabile, terreno agricolo.

La base imponibile e' ridotta del 50 per cento:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità e' accertata dall'Ufficio Tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 28/12/2000 n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

**Fabbricato iscritto in catasto:** il valore è quello ottenuto applicando all'ammontare della rendita risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5% i seguenti moltiplicatori:

Gruppo catastale <b>A</b> (con esclusione della categoria A/10) e categorie catastali <b>C/2, C/6 e C/7</b> ➤ <b>160</b>
Gruppo catastale <b>B</b> e categorie catastali <b>C/3, C/4 e C/5</b> ➤ <b>140</b>
Categorie catastali <b>A/10 e D/5</b> ➤ <b>80</b>
Gruppo catastale <b>D</b> (con esclusione della categoria D/5) ➤ <b>60</b>
Categoria catastale <b>C/1</b> ➤ <b>55</b>

**Fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato:** valore secondo le scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, moltiplicato per i coefficienti stabiliti con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 aprile 2012.

**Area Edificabile:** valore venale in comune commercio (valore di mercato) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

**Terreni agricoli:** il valore è quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% il moltiplicatore pari a **135**.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29/03/2004 n. 99) iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore e'

pari a **110**. Se questi terreni agricoli sono condotti direttamente dalle figure suddette, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Nel caso in cui il coltivatore diretto o IAP, iscritto nella previdenza agricola, possiede e conduce più terreni, le riduzioni devono essere calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni e devono essere rapportate al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni richieste dalla norma e alla quota di possesso.

## Aliquote e detrazioni

Il Consiglio Comunale ha tempo fino al 30 settembre 2012 per pronunciarsi in merito al Regolamento ed alle aliquote e detrazioni IMU. In ogni caso l'acconto deve essere pagato esclusivamente applicando aliquote e detrazioni base, ovvero quelle stabilite con il D.L. n. 201/2011, con conguaglio a dicembre in base al Regolamento IMU e alla deliberazione comunale su aliquote e detrazioni, nonché agli ulteriori provvedimenti statali che dovessero intervenire entro il 10 dicembre.

Le aliquote base e le detrazioni base sono le seguenti:

**Abitazione principale e le relative pertinenze: aliquota agevolata del 4‰ con detrazione base di € 200,00** rapportata 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, a prescindere dalla quota di possesso. Tale detrazione è maggiorata di € 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante e residente anagraficamente nell'unità adibita ad abitazione principale, anche se non a carico dei genitori - per un massimo di 8 figli.

La detrazione base di € 200,00 si applica anche alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e agli alloggi regolarmente assegnati dagli I.A.C.P.( ora A.R.E.A.) e altri istituti comunque denominati; per tali soggetti non è però prevista l'aliquota agevolata del 4‰ ma quella ordinaria del 7,6‰. L'imposta dovuta, come sopra specificato, deve essere versata tutta al comune.

**Fabbricati strumentali all'uso dell'attività agricola: aliquota agevolata del 2‰.**

**Altre fattispecie: aliquota ordinaria del 7,6‰.**

## Quando si paga?

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I versamenti si effettuano nell'anno in corso, con le modalità sotto riportate.

**Per l'abitazione principale e le relative pertinenze** è possibile versare l'imposta dovuta in tre rate:

- prima rata: 1/3 dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazioni base (di legge), da corrispondere entro il 18/06/2012;
- seconda rata: 1/3 dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazioni base (di legge), da corrispondere entro il 17/09/2012;
- terza rata: saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulle precedenti rate applicando aliquota e detrazioni fissate dal Comune, da corrispondere entro il 17/12/2012.

In alternativa, il soggetto passivo può versare in due rate:

- prima rata: 50% dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazioni base (di legge), da corrispondere entro il 18/06/2012;
- seconda rata: saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla precedente rata applicando aliquota e detrazioni fissate dal Comune, da corrispondere entro il 17/12/2012.

**Per i fabbricati strumentali all'uso dell'attività agricola** si versa in due rate:

- prima rata: 30% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota base (di legge), da corrispondere entro il 18/06/2012;
- seconda rata: saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla precedente rata applicando aliquota e detrazioni fissate dal Comune, da corrispondere entro il 17/12/2012.

**Per i fabbricati rurali non ancora accatastati** si versa in un'unica soluzione entro il 17/12/2012.

I proprietari di questa tipologia di immobili hanno l'obbligo di provvedere all'accatastamento del bene, presso il catasto edilizio urbano, entro il 30/11/2012.

**Per tutte le altre tipologie di immobili** si versa in due rate:

- prima rata: 50% dell'imposta dovuta applicando aliquota e detrazioni base (di legge), da corrispondere entro il 18/06/2012;

- seconda rata: saldo dell'imposta complessivamente dovuta, con conguaglio sulla precedente rata applicando aliquota e detrazioni fissate dal Comune, da corrispondere entro il 17/12/2012.

Rientrano in quest'ultimo caso anche gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, e gli alloggi regolarmente assegnati dagli I.A.C.P.( ora A.R.E.A.) e altri istituti comunque denominati; il codice tributo da utilizzare per il versamento F24 è esclusivamente il "3918" (IMU per altri fabbricati – COMUNE), in quanto non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato.

## Come si paga?

L'acconto può essere pagato esclusivamente con modello **F24** presso uffici postali o sportelli bancari; solo a partire dal 1° dicembre 2012 sarà possibile pagare anche tramite apposito bollettino postale che dovrà essere approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi ovvero per eccesso se è superiore a detto importo. L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24.

Si ricorda che il contribuente può scegliere di utilizzare l'eventuale credito che risulta dal modello di dichiarazione 730/2012 per pagare l'IMU dovuta per l'anno 2012, mediante compensazione nel modello F24.

I versamenti dei cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato devono avvenire alle scadenze suddette mediante il vaglia postale internazionale ordinario, il vaglia postale internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario. Il versamento dell'imposta deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati sul territorio di più comuni, e deve esser disposto in euro, per un importo pari all'imposta dovuta.

**Riserva a favore dello Stato.** E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota base del 7,6‰. La quota di imposta risultante è versata dal contribuente allo Stato contestualmente a quella di competenza comunale.

Altre fattispecie per le quali non è dovuta la quota IMU allo Stato sono: gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, e gli alloggi regolarmente assegnati dagli I.A.C.P.( ora A.R.E.A.) e altri istituti comunque denominati; la casa coniugale assegnata all'ex coniuge.

Le agevolazioni disposte dal comune nei confronti delle ONLUS non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato, che deve quindi essere versata.

## Come si compila il modello F24

Per versare correttamente l'imposta occorre compilare la sezione "Contribuente" con i propri dati anagrafici e la sezione "ICI/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 Elmas è **D399**, mentre i codici tributo sono i seguenti:

Denominazione	Codice
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - <b>COMUNE</b>	<b>3912</b>
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - <b>COMUNE</b>	<b>3913</b>
IMU - imposta municipale propria per i terreni - <b>COMUNE</b>	<b>3914</b>
IMU - imposta municipale propria per i terreni - <b>STATO</b>	<b>3915</b>
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - <b>COMUNE</b>	<b>3916</b>
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - <b>STATO</b>	<b>3917</b>
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - <b>COMUNE</b>	<b>3918</b>
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - <b>STATO</b>	<b>3919</b>

Barrare quindi "Acc" o "Saldo" a seconda che il pagamento si riferisca all'acconto o al saldo; indicare in cifre il "numero degli immobili" e nello spazio "anno di riferimento" l'anno di imposta ovvero 2012.

Nella compilazione del modello F24 per il versamento dell'IMU dovuta per l'abitazione principale, il contribuente dovrà compilare anche il campo "Rateazione/Mese Rif." nel modo sotto indicato.

- Versamento in tre rate ( 1° acconto a giugno, 2° acconto a settembre e saldo a dicembre):

- a giugno codice da indicare nella casella "rateazione/mese rif." - "0102"
- a settembre codice da indicare nella casella "rateazione/mese rif." - "0202"
- a dicembre codice da indicare nella casella "rateazione/mese rif." - "0101"

- Versamento in due rate (acconto e saldo):

- a giugno codice da indicare nella casella "rateazione/mese rif." - "0101"
- a dicembre codice da indicare nella casella "rateazione/mese rif." - "0101"

## ATTENZIONE

Dal portale del comune [www.comune.elmas.ca.it](http://www.comune.elmas.ca.it) si può accedere al servizio di CALCOLO IMU ON LINE, messo a disposizione dall'ANUTEL (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali), che consente al contribuente di calcolare la propria IMU nonché di stampare il modello F24 precompilato, da utilizzare per il pagamento in qualsiasi sportello bancario o postale.

E' inoltre possibile collegarsi al link <http://www.agenziaterritorio.it> per ottenere la "visura catastale on line" e conoscere la rendita dei fabbricati posseduti.