



LE REGOLE GENERALI
L'Imu scatta dal 2012 e sostituisce l'Ici e, per gli immobili non affittati, l'Irpef sui redditi fondiari

I SOGGETTI
Devono pagare l'Imu:
Il proprietario
Il titolare di diritti reali di godimento
L'utilizzatore sulla base di un contratto di leasing
Il concessionario di beni demaniali

IL TRIBUTO
La base imponibile dell'Imu è il valore catastale di fabbricati e terreni. Per le aree fabbricabili, la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno

La base imponibile è ridotta del 50%:
Per i fabbricati inagibili o inabitabili, con autocertificazione o perizia a carico del proprietario
Per i fabbricati di interesse storico-artistico, così come definiti dall'articolo 10 del Dlgs 42/2004

PRIMA CASA

Abitazione principale

È la casa in cui il possessore ha la residenza e la dimora. Paga l'acconto Imu calcolato con aliquota allo 0,4% e c'è una detrazione di 200 euro, maggiorata di 50 euro per ogni figlio (max 400 euro) di età non superiore a 26 anni che dimora e risiede nell'abitazione principale. Le pertinenze (al massimo una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7) sono tassate insieme alla prima casa

Casa assegnata al coniuge separato

L'ex casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato è tassata come prima casa a patto che il coniuge non sia titolare di diritti reali su altri immobili destinati ad abitazione nello stesso Comune

Casa costituita da 2 unità immobiliari

Le due unità immobiliari possono essere tassate entrambe come abitazione principale solo se sono accatstate (o accatstabili) come unica unità: altrimenti una delle due è tassata come seconda casa

Casa rurale

Paga come abitazione principale se ha i requisiti per essere considerata tale, altrimenti paga come seconda casa. Se è ancora iscritta al catasto dei terreni, va accatstata tra i fabbricati entro il 30 novembre e pagherà l'Imu in un'unica soluzione entro il 17 dicembre, senza acconti

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 852 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

L'ESEMPIO	852,00	×	1,05	=	894,60
-----------	--------	---	------	---	--------

Applica il moltiplicatore
La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

L'ESEMPIO	894,60	×	160,00	=	143.136,00
-----------	--------	---	--------	---	------------

Applica l'aliquota
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,4% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,4)

L'ESEMPIO	143.136,00	×	0,40	=	572,54
-----------	------------	---	------	---	--------

Sottrai la detrazione
Dall'imposta dovuta sottrarre 200 euro, eventualmente maggiorati per i figli

L'ESEMPIO	572,54	-	200,00	=	372,54
-----------	--------	---	--------	---	--------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	372,54	÷	2,00	=	186,27
-----------	--------	---	------	---	--------

SECONDA CASA

Seconda casa

La seconda casa (affittata o tenuta a disposizione del proprietario) paga l'acconto Imu in base all'aliquota dello 0,76%. I Comuni potranno stabilire aliquote differenziate tra le diverse tipologie di usi e di locazione

Casa concessa in uso gratuito

Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti o amici, "assimilate" alla prima casa con l'Ici, ai fini dell'Imu sono trattate come seconde case

Casa sfitta di anziani ricoverati

Se il proprietario è un anziano o un disabile residente in un istituto di ricovero, ai fini dell'acconto la casa è considerata come seconda casa. I Comuni potranno trattarla come abitazione principale

Casa di residenti all'estero

L'abitazione sfitta, di proprietà di italiani residenti all'estero, è considerata come seconda casa

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 1.032 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

L'ESEMPIO	1.032,00	×	1,05	=	1.083,60
-----------	----------	---	------	---	----------

Applica il moltiplicatore
La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

L'ESEMPIO	1.083,60	×	160,00	=	173.376,00
-----------	----------	---	--------	---	------------

Applica l'aliquota
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)

L'ESEMPIO	173.376,00	×	0,76	=	1.317,66
-----------	------------	---	------	---	----------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	1.317,66	÷	2,00	=	658,82
-----------	----------	---	------	---	--------

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 550 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

L'ESEMPIO	550,00	×	1,05	=	577,50
-----------	--------	---	------	---	--------

Applica il moltiplicatore
La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

L'ESEMPIO	577,50	×	160,00	=	92.400,00
-----------	--------	---	--------	---	-----------

Applica l'aliquota
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,75)

L'ESEMPIO	92.400,00	×	0,76	=	702,24
-----------	-----------	---	------	---	--------

Sottrai la detrazione
Dall'imposta dovuta sottrarre 200 euro (per Iacp e coop non ci sono maggiorazioni per i figli)

L'ESEMPIO	702,24	-	200,00	=	502,24
-----------	--------	---	--------	---	--------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	502,24	÷	2,00	=	251,12
-----------	--------	---	------	---	--------

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 2.117,47 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

L'ESEMPIO	2.117,47	×	1,05	=	2.223,34
-----------	----------	---	------	---	----------

Applica il moltiplicatore
La rendita va moltiplicata per il coefficiente corrispondente alla categoria del fabbricato (nell'esempio a destra 60, perché si tratta di una stalla in D/10)

L'ESEMPIO	2.223,34	×	60,00	=	133.400,60
-----------	----------	---	-------	---	------------

Applica l'aliquota
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,2% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,2)

L'ESEMPIO	133.400,60	×	0,20	=	266,80
-----------	------------	---	------	---	--------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va moltiplicato per 0,3: il risultato è l'acconto, in questo caso pari al 30%, da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	266,80	×	0,30	=	80,04
-----------	--------	---	------	---	-------

CASA POPOLARE

Casa degli Iacp e delle cooperative a proprietà indivisa assegnata

Se le abitazioni degli ex enti case popolari e delle coop a proprietà indivisa sono assegnate ai soci e usate come abitazione principale, il proprietario (istituto, Aler o casa popolare) deve pagare l'aliquota ordinaria dello 0,76% con la detrazione di 200 euro

Fabbricati rurali strumentali

Stalle, fienili, portici e altri fabbricati rurali strumentali pagano l'Imu con l'aliquota dello 0,2%. Se però sono ancora iscritti al catasto dei terreni, vanno iscritti tra i fabbricati entro il 30 novembre e pagano l'Imu in unica rata entro il 17 dicembre. Sono comunque esenti i fabbricati rurali strumentali situati nei Comuni montani o parzialmente montani così come classificati dall'Istat

Fabbricati in categoria D non censiti

I fabbricati in categoria D (capannoni e altri immobili produttivi), non censiti al catasto e appartenenti a imprese, pagano l'acconto Imu secondo l'aliquota dello 0,76% applicata al valore iscritto in bilancio

Altri fabbricati

Gli altri fabbricati, diversi dalle case e dai fabbricati rurali strumentali e dai fabbricati in categoria D non censiti, pagano l'acconto Imu sulla base dell'aliquota ordinaria dello 0,76%. Il moltiplicatore con cui calcolare il valore catastale, però, varia a seconda della categoria catastale del fabbricato

Tipo di immobile	Moltiplicatori	Categoria catastale
Uffici	80	A/10
Negozi	55	C/1
Box auto, garage, magazzini e tettoie non pertinenziali di prime case	160	C/2, C/6, C/7
Laboratori artigiani	140	C/3
Capannoni industriali, alberghi, teatri, ospedali e altri fabbricati commerciali e produttivi con fini di lucro	60	da D/1 a D/10 escluso D/5
Banche e assicurazioni	80	D/5

Tipo di immobile	Moltiplicatori	Categoria catastale
Palestre e stabilimenti balneari senza fini di lucro	140	C/4, C/5
Collegi, scuole, ospedali pubblici, prigioni, caserme	140	da B/1 a B/8

I codici tributo

- 3912 - Imu - Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune
- 3913 - Imu - Imposta municipale propria per i fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune
- 3914 - Imu - Imposta municipale propria per i terreni - Comune
- 3915 - Imu - Imposta municipale propria per i terreni - Stato
- 3916 - Imu - Imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Comune
- 3917 - Imu - Imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Stato
- 3918 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Comune
- 3919 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Stato
- 3920 - Imu - Interessi da accertamento - Comune
- 3924 - Imu - Sanzioni da accertamento - Comune

IL PROCEDIMENTO

Individua il valore di bilancio
Bisogna individuare il valore del fabbricato iscritto in bilancio (in questo esempio, 100.000 euro, già rivalutato con gli indici ministeriali)

L'ESEMPIO	100.000,00	×	100,00	=	100.000,00
-----------	------------	---	--------	---	------------

Applica l'aliquota
Sul valore iscritto in bilancio va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)

L'ESEMPIO	100.000,00	×	0,76	=	760,00
-----------	------------	---	------	---	--------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	760,00	÷	2,00	=	380,00
-----------	--------	---	------	---	--------

Individua e rivaluta la rendita catastale
Bisogna recuperare la rendita catastale (in questo esempio 2.421 euro) e rivalutarla del 5%, cioè moltiplicarla per 1,05

L'ESEMPIO	2.421,00	×	1,05	=	2.542,05
-----------	----------	---	------	---	----------

Applica il moltiplicatore
La rendita va moltiplicata per un importo che varia in base al tipo di categoria catastale (nell'esempio è 80 perché si tratta di un ufficio, vedi la tabella)

L'ESEMPIO	2.542,05	×	80,00	=	203.364,00
-----------	----------	---	-------	---	------------

Applica l'aliquota
Sul valore catastale va applicata l'aliquota dello 0,76% (dividendo per 100 e moltiplicando per 0,76)

L'ESEMPIO	203.364,00	×	0,76	=	1.545,57
-----------	------------	---	------	---	----------

Calcola l'acconto
L'importo così ottenuto va diviso per 2: il risultato è l'acconto da versare entro il 18 giugno

L'ESEMPIO	1.545,57	÷	2,00	=	772,79
-----------	----------	---	------	---	--------