

# Imposta Municipale propria (IMU): guida completa aggiornata alla nuova imposta

*Guida pratica e completa alla comprensione ed all'applicazione dell'Imposta municipale propria nel periodo sperimentale triennale 2012-2014, aggiornata con le ultime modifiche introdotte dal D.L. 1/2012 e dal D.L. 16/2012: ambito di applicazione; base imponibile; ammontare dell'imposta; versamento e dichiarazione.*

*Sono illustrate nel dettaglio anche le disposizioni per il riconoscimento della ruralità degli immobili ad uso abitativo e l'obbligo di iscrizione al catasto fabbricati dei fabbricati rurali iscritti al catasto terreni.*

A cura di Dino de Paolis

L'articolo 13 del D.L. 201/2011 ha anticipato al 2012 l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU), istituita e disciplinata dal D. Leg.vo 14/03/2011, n. 23 in tema di federalismo fiscale. Le fonti normative di riferimento sopra citate sono state successivamente modificate ed integrate dai successivi decreti-legge 1/2012 e 16/2012.

È previsto un primo **periodo triennale di applicazione sperimentale dell'imposta, dal 2012 al 2014**, in base alle disposizioni contenute nell'art. 13 del D.L. 201/2011, integrate dalla disciplina generale di cui agli artt. 8 e 9 del citato D. Leg.vo 23/2011, in quanto compatibili. L'applicazione a regime dell'IMU è poi fissata a partire **dal 2015** (1).

Questo contributo intende fornire una guida pratica e completa alla comprensione ed all'applicazione dell'Imposta municipale propria nel periodo sperimentale triennale 2012-2014, aggiornata con le ultime modifiche introdotte.

## AMBITO DI APPLICAZIONE

Nell'impianto normativo del federalismo fiscale municipale l'IMU sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e l'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) sui redditi fondiari, con riferimento ai beni non locati, mentre invece l'imposta applicata in via sperimentale nel triennio 2012-2014, oggetto del presente contributo, ha presupposti estremamente più ampi, andando a colpire anche fattispecie che sarebbero esenti.

L'ultimo periodo dell'art. 9, comma 9, del D. Leg.vo 23/2011, prevede l'assoggettamento di tutti gli immobili esenti dall'IMU, alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute.

### Quali immobili sono soggetti all'IMU

**Presupposto dell'Imposta municipale propria è il possesso di immobili, ivi compresa l'abitazione principale** (cosiddetta «prima casa») **e le sue pertinenze**, in base all'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, che fa dunque riferimento a qualsiasi tipologia di immobile, richiamando poi, integrandole, le definizioni di cui all'art. 2 del D. Leg.vo 504/1992, utili quindi per distinguere le varie tipologie immobiliari per le quali è previsto in certi casi un trattamento differenziato.

(1) L'entrata a regime definitiva dell'IMU è stata in questo modo posticipata di un anno, in quanto l'art. 8 del D. Leg.vo 23/2011 ne prevedeva l'istituzione a far data dal 2014.

## Definizioni

Per la definizione di «*fabbricati*», «*aree fabbricabili*» e «*terreni agricoli*», l'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 fa riferimento all'art. 2 del D. Leg.vo 504/1992, ai sensi del quale:

- per «*fabbricato*» si intende l'unità immobiliare iscritta o da iscrivere nel catasto edilizio urbano; si considera 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; non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità (art. 23, comma 1-*bis*, del D.L. 207/2008, peraltro abrogato dal D.L. 201/2011 in commento; si veda più avanti per le conseguenze);
- per «*area fabbricabile*» si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
- per «*terreno agricolo*» si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole (coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali) e le attività ad esse connesse, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice civile.

Per la definizione invece delle «*aree non fabbricabili*», occorre fare riferimento al combinato disposto dell'art. 2, comma 12, lettera *b*), ultimo periodo, del D. Leg.vo 504/1992 e dell'art. 13, comma 2, secondo periodo, del D.L. 201/2011, in base al quale:

- sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Leg.vo 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

In base infine all'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011:

- per «*abitazione principale*» deve invece intendersi l'**immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Volendo evidentemente porre un freno alla possibilità che componenti dello stesso nucleo familiare stabiliscano la propria dimora abituale e la propria residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, l'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 ha stabilito che **in relazione allo stesso nucleo familiare le agevolazioni per la prima casa e le relative pertinenze si applicano su un solo immobile**;
- 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.

Sono invece esenti dall'IMU:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dagli enti locali (comprese le regioni, le province, i comuni, le comunità montane ed i consorzi tra detti enti) nel proprio territorio e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati solo a scopi istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da *E/1* a *E/9*;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-*bis* del D.P.R. 601/1973;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali é prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 984/1977. Il comma 5-*bis* dell'art. 4 del D.L. 16/2012 prevede la possibilità di individuare con decreto ministeriale, sulla base della loro altitudine, i comuni nei cui terreni cui si applica tale esenzione;

- I **fabbricati rurali situati in comuni classificati montani o parzialmente montani**, come sarà meglio chiarito di seguito.

Deve quindi rilevarsi che, mentre l'art. 8, comma 2, del D. Leg.vo 23/2011 fissa il presupposto dell'IMU nel possesso di immobili diversi dall'abitazione principale, detti immobili sono soggetti all'IMU nel periodo sperimentale di applicazione. In assenza di ulteriori cambiamenti normativi invece, **a far data dal 2015 l'abitazione principale tornerà esente dall'IMU.**

### Chi deve pagare l'IMU

Quanto ai soggetti obbligati al pagamento dell'IMU nulla dice il D.L. 201/2011, e si può quindi fare riferimento all'art. 9, comma 1, del D. Leg.vo 23/2011, in base al quale sono tenuti al pagamento:

- il proprietario o il titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) di immobili;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto di locazione di leasing, se l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, è concesso in locazione finanziaria.

## BASE IMPONIBILE

Per il calcolo della base imponibile dell'IMU nel periodo sperimentale, il comma 3 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 dispone che si deve fare riferimento all'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, del D. Leg.vo 504/1992, come integrati dai commi 4 e 5 del medesimo art. 13, da cui scaturisce quanto di seguito riportato.

### Fabbricati iscritti in catasto

Per i fabbricati iscritti in catasto il valore soggetto a tassazione è costituito dalla rendita catastale alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, con l'applicazione dei moltiplicatori previsti dall'art. 13, comma 4, del D.L. 201/2011 (vedi tabella seguente).

▼ **TABELLA 1:** Moltiplicatori per la determinazione della base imponibile IMU sui fabbricati iscritti in catasto

CLASSIFICAZIONE CATASTALE	MOLTIPLICATORE	RIFERIMENTO NORMATIVO
Gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione degli A/10	160	art. 13, comma 4, lettera a), del D.L. 201/2011
Categoria catastale A/10	80	art. 13, comma 4, lettera c), del D.L. 201/2011
Gruppo catastale B e categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140	art. 13, comma 4, lettera b), del D.L. 201/2011
Gruppo catastale D, ad eccezione dei D/5	60, elevato a 65 dal 2013	art. 13, comma 4, lettera d), del D.L. 201/2011
Categoria catastale D/5	80	art. 13, comma 4, lettera b-bis), del D.L. 201/2011
Categoria catastale C/1	55	art. 13, comma 4, lettera e), del D.L. 201/2011

Si può dunque notare un sostanziale incremento rispetto ai moltiplicatori previsti dalla base imponibile ai fini ICI, soprattutto a carico di **abitazioni, uffici e negozi**, che scontano un **aumento del 60%** di detti moltiplicatori.

### Fabbricati del gruppo catastale D non iscritti in catasto e posseduti da imprese

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (capannoni, opifici, alberghi, teatri, ecc.) non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore continua ad essere determinato alla data di inizio di ciascun anno solare (ovvero, se successiva, alla data di acquisizione) in base al costo risultante dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, maggiorato con l'applicazione di appositi **coefficienti determinati anno per anno con decreto ministeriale** (da ultimo il D. Min. Economia e Fin. 05/04/2012, pubblicato sulla G.U. 11/04/2012, n. 85) (art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, che richiama l'art. 5, comma 3, del D. Leg.vo 504/1992).

### Aree fabbricabili e fabbricati in corso di costruzione o di ristrutturazione

Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo all'ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, che richiama l'art 5, comma 5, del D. Leg.vo 504/1992).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato o di interventi di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettere c), d) ed e), del D.P.R. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata comunque fabbricabile anche se non ricorrono le condizioni riportate sopra, **senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera**, fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, che richiama l'art 5, comma 6, del D. Leg.vo 504/1992).

### Terreni agricoli

Per i terreni agricoli la base imponibile è calcolata applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore di **135** (art. 13, comma 5, del D.L. 201/2011, che nella prima versione riportava un moltiplicatore di 130).

Il moltiplicatore scende a **110** per i terreni agricoli, e per i terreni anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Peraltro, per i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Leg.vo 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, è prevista una **«franchigia» di € 6.000**, e dunque la base imponibile è limitata, ai sensi del comma 8-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011, alla parte di valore eccedente detta somma. Per questi fabbricati sono inoltre previste delle riduzioni d'imposta, analizzate nell'apposito paragrafo.

### Riduzioni della base imponibile

Con le modifiche apportate all'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, sono state introdotte alcune fattispecie in cui la **base imponibile dell'IMU**, calcolata come sopra illustrato, è **ridotta del 50%**:

- **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**, limitatamente al periodo dell'anno nel quale sussiste questa condizione (si veda il boxino per ulteriori dettagli).

Quanto ai cosiddetti fabbricati *«collabenti»* (quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito), essendo sorniti di rendita catastale dovrebbero rimanere esenti da IMU.

#### Inagibilità o inabitabilità dei fabbricati ai fini della riduzione della base imponibile

La dichiarazione di inagibilità o di inabitabilità è resa dall'ufficio tecnico comunale, in alternativa:

- sulla base di una perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione;
- sulla base di una dichiarazione sostitutiva, da rendere ai sensi del D. Leg.vo 445/2000 (Testo unico della documentazione amministrativa), rispetto alla sussistenza della inagibilità o inabitabilità.

I comuni possono peraltro disciplinare, agli specifici effetti della riduzione della base imponibile IMU, le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. Questa ultima disposizione lascia intendere che l'inagibilità o l'inabitabilità non possano essere invocate nel caso in cui le normali condizioni di abitabilità o agibilità possano essere ripristinate tramite un semplice intervento di manutenzione.

## AMMONTARE DELL'IMPOSTA

L'aliquota ordinaria d'imposta è fissata allo **0,76%**, applicato sul valore calcolato come illustrato al paragrafo precedente.

I Comuni possono modificare l'aliquota, in aumento o in diminuzione, fino ad un massimo dello 0,30%. In pratica **l'aliquota normale dell'IMU può essere compresa tra lo 0,46% e l'1,06% (art. 13, comma 6, del D.L. 201/2011)**.

### Riduzioni e modifiche dell'aliquota

I commi 7, 8, 8-bis e 9, dell'art. 13 del D.L. 201/2011 prevedono delle agevolazioni, nonché la possibilità per i comuni, entro certi limiti, di modificare le aliquote agevolate.

L'aliquota è ridotta nei seguenti casi:

- **0,40%** per l'**abitazione principale** e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota fino ad un massimo dello 0,20%. In pratica **l'aliquota dell'IMU sulla prima casa può essere compresa tra lo 0,20% e lo 0,60%** (art. 13, comma 7, del D.L. 201/2011).
- **0,20%** per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino ad un massimo dello 0,10%. In pratica **l'aliquota dell'IMU sui fabbricati rurali può essere compresa tra lo 0,10% e lo 0,20%** (art. 13, comma 8, del D.L. 201/2011).

I comuni possono altresì ridurre l'aliquota di base fino allo 0,40%:

- per gli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986 (2);
- per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES);
- per gli immobili locati.

Si tratta di tutte fattispecie per le quali il regime ordinario dell'IMU disciplinato dagli artt. 8 e 9 del D. Leg.vo 23/2011, prevede l'esenzione, attratte invece nel periodo transitorio di sperimentazione triennale 2012-2014.

### Invenduto imprese di costruzione

Ai sensi del comma 9-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011, i comuni hanno facoltà di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i **fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e comunque **per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori**.

Per usufruire dell'agevolazione i fabbricati **non devono essere locati**.

### Delibere comunali concernenti la determinazione delle aliquote

Norme specifiche sono stabilite in proposito dal nuovo comma 13-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011, il quale prevede che a partire dall'anno di imposta 2013 le delibere di approvazione delle aliquote e della detrazione per la prima casa (si veda più avanti) sono pubblicate dai comuni esclusivamente per via telematica sul proprio sito informatico.

Le delibere pubblicate entro il 30 aprile di ciascun anno (a tal fine dovranno essere adottate entro il 23 aprile) saranno retroattive al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione, in caso contrario avranno efficacia dall'anno successivo, mentre per l'anno in corso si intenderanno prorogate le aliquote e la detrazione precedentemente in vigore.

(2) Ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi) non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni. Si considerano altresì strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto nell'art. 65, comma 1, del medesimo TUIR a proposito dell'impresa individuale.

## Riduzioni e modifiche dell'imposta

### Terreni agricoli

Sono previste le seguenti riduzioni per i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Leg.vo 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, per i quali si applica già una riduzione della base imponibile, come già in precedenza segnalato:

- **riduzione del 70%** dell'imposta per la parte di valore compresa tra € 6.000 ed € 15.500;
- **riduzione del 50%** dell'imposta per la parte di valore compresa tra € 15.500 ed € 25.500;
- **riduzione del 25%** dell'imposta per la parte di valore compresa tra € 25.500 e fino ad € 32.000.

### Prima casa

È riconosciuta una **detrazione di € 200** per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e per le relative pertinenze. In caso di unità immobiliare destinata da più soggetti ad abitazione principale, la detrazione è ripartita in proporzione alla quota di possesso (art. 13, comma 10, del D.L. 201/2011). Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione è **maggiorata di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni**, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare in questione, **fino ad un massimo di ulteriori € 400**.

I comuni possono inoltre stabilire di elevare l'importo della detrazione riconosciuta per la prima casa, fino anche a stabilire la completa esenzione, nel rispetto del proprio equilibrio di bilancio.

La detrazione si applica anche alle unità immobiliari di proprietà delle cooperative edilizie, ove adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica con la medesima destinazione (art. 8, comma 4, del D. Leg.vo 504/1992, richiamato dall'art. 13, comma 10, del D.L. 201/2011).

Ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sulla prima casa, il comma 10 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 dispone che i comuni possano considerare come tale:

- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero**, o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata;
- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **cittadini italiani residenti all'estero**, a condizione che non risulti locata.

Si segnala infine che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e la detrazione si applicano anche alla casa coniugale del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non ne risulti tuttavia assegnatario, a condizione che il soggetto non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione e situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale (art. 6, comma 3-bis, del D. Leg.vo 504/1992, richiamato dall'art. 13, comma 10, del D.L. 201/2011).

## VERSAMENTO DELL'IMPOSTA E DICHIARAZIONE

Il versamento dell'IMU può avvenire alternativamente con una delle seguenti modalità:

- tramite il **modello unificato F24**, in base all'art. 17 del D. Leg.vo 241/1997;
- tramite il **bollettino di conto corrente postale** che sarà reso disponibile per la scadenza del **01/12/2012** ed al quale dovranno possibilmente applicarsi le regole sul versamento e la compensazione previste dal citato art. 17 del D. Leg.vo 241/1997.

Come avveniva in precedenza anche per l'ICI, il versamento è dovuto in due rate di pari importo, scadenti rispettivamente il **16 giugno** (acconto) ed il **16 dicembre** (saldo) di ciascun anno (art. 9, comma 3 del D. Leg.vo 23/2011).

### Disposizioni transitorie per il 2012

Il nuovo comma 12-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011 ha introdotto, per quanto riguarda il versamento dell'imposta, disposizioni transitorie valide unicamente per il 2012, principalmente al fine di ammorbidire l'impatto dell'IMU nel suo primo anno di applicazione.

Dunque **per il 2012 la prima rata è ridotta del 50%**, fermo restando però che **la seconda dovrà conguagliare** il minore importo versato con la prima.

### Prima casa

Sempre per il 2012, per la **prima casa** la norma propone due alternative, a dir poco arzigogolate (3):

- versamento in **3 rate**, scadenti rispettivamente il 16 giugno, il 16 settembre ed il 16 dicembre, le prime due versando un ammontare pari ad 1/3 di quanto dovuto calcolando l'aliquota di base (dunque non l'aliquota ridotta per la prima casa) e le detrazioni, e la terza con il conguaglio rispetto a quanto dovuto;
- versamento in **2 rate** con le ordinarie scadenze, la prima delle quali versando un ammontare pari al 50% di quanto dovuto calcolando l'aliquota di base (dunque non l'aliquota ridotta per la prima casa) e le detrazioni, e la seconda con il conguaglio rispetto a quanto dovuto.

### Fabbricati rurali

Quanto invece ai **fabbricati rurali**, sono previste due modalità differenti per il versamento dovuto nel 2012 (3):

- per i **fabbricati rurali strumentali**: versamento in **2 rate** con le ordinarie scadenze, la prima delle quali versando un ammontare pari al 30% di quanto dovuto calcolando l'aliquota di base (dunque non l'aliquota ridotta per la prima casa) e le detrazioni, e la seconda con il conguaglio rispetto a quanto dovuto;
- per i **fabbricati rurali iscritti al catasto terreni** (di cui al comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011, si veda più avanti il paragrafo dedicato a questa casistica): versamento in unica soluzione entro il 16 dicembre.

### La dichiarazione IMU

Il nuovo comma 12-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011 ha introdotto norme concernenti la presentazione della dichiarazione ai fini IMU, assenti nella versione originaria del provvedimento.

La dichiarazione va presentata **entro 90 giorni** decorrenti:

- dalla data in cui il possesso ha avuto inizio;
- dalla data in cui si sono verificate «*variazioni rilevanti*» ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi e dunque, come accadeva già per l'ICI, va presentata solamente al verificarsi di una delle due fattispecie sopra indicate.

La modulistica per la dichiarazione sarà adottata, ai sensi dell'art. 9, comma 6, del D. Leg.vo 23/2011, con decreto del Ministro delle finanze, che chiarirà anche meglio in quali casi deve essere presentata la dichiarazione.

## L'IMU SUI FABBRICATI RURALI

L'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 207/2008 forniva l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera a), del D. Leg.vo 504/2992, disponendo che «*l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni*».

Sulla base di tale norma di interpretazione autentica, la giurisprudenza aveva concluso in favore dell'esenzione ICI per tutti i fabbricati accatastati come rurali (cfr. Corte di Cassazione 18565/2009), o comunque in possesso dei requisiti di ruralità. Ora invece l'art. 13, comma 8, del D.L. 208/2011 istituisce una aliquota, seppur ridotta, per i fabbricati strumentali agricoli (cfr. più avanti); ciò, in combinato disposto con l'abrogazione dell'art. 23, comma 1-bis del citato D.L. 207/2008, comporta che **l'imposta Municipale propria si applica anche ai fabbricati in possesso dei requisiti di ruralità, accatastati o accatastabili, in precedenza esenti dall'ICI**. I fabbricati rurali ad uso abitativo saranno assoggettati ad imposizione in forma ordinaria e, dunque, ove costituiscano abitazione principale del contribuente, potranno usufruire delle facilitazioni illustrate più avanti (aliquota ridotta e detrazione di cui al comma 10 dell'art. 13 del D.L. 201/2011).

---

(3) Poiché queste modalità di calcolo dell'imposta rendono in parte ignoto il valore del gettito atteso dall'imposta, la seconda parte del comma 12-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011 prevede dei meccanismi che consentono allo Stato ed ai comuni di correggere in corsa le aliquote, per garantire il raggiungimento del gettito atteso.

Fanno eccezione, e dunque **restano esenti**, dopo l'emendamento in fase di conversione in legge del D.L. 16/2012 che ha modificato l'art. 9, comma 8, del D. Leg.vo 23/2011, **i fabbricati rurali strumentali situati nei comuni classificati montani o parzialmente montani** in base all'elenco mantenuto dall'ISTAT. Le province autonome di Trento e Bolzano possono peraltro prevedere di assoggettare questi immobili all'IMU secondo le regole ordinariamente stabilite dall'art. 13, comma 8, del D.L. 201/2011, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni, nei limiti della competenza legislativa loro attribuita ai sensi dell'art. 80 del D.P.R. 670/1972.

### Riconoscimento ruralità degli immobili

Sono abrogati i commi da *2-bis* a *2-quater* dell'art. 7 del D.L. 70/2011, contenenti le procedure per presentare all'Agenzia del territorio, entro il 30/09/2011, la domanda di variazione della categoria catastale, finalizzata all'attribuzione all'immobile della categoria A/6 (per gli immobili rurali ad uso abitativo) o della categoria D/10 (per gli immobili rurali ad uso strumentale all'immobile) ai fini del riconoscimento della ruralità ai sensi all'art. 9 del D.L. 557/1993.

A tali disposizioni era stata data attuazione tramite il D.M. 14/09/2011, pubblicato sulla G.U. n. 220 del 21/09/2011, ed erano state fornite indicazioni applicative tramite la Circ. Ag. Territorio 22/09/2011, n. 6. Il nuovo comma *14-bis* dell'art. 13 del D.L. 201/2011, dispone che le domande di variazione catastale presentate ai sensi delle norme abrogate, anche dopo la scadenza del termine del 30/09/2011, sono comunque valide e producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento dei requisiti di ruralità, se presentate entro la data di entrata in vigore della legge di conversione. Il termine in questione è poi stato prorogato al **30/06/2012** ad opera del D.L. 216/2011 («*Milleproroghe*»), convertito in legge dalla L. 14/2012). In altri termini è prevista una sorta di **moratoria per le domande di riconoscimento di ruralità presentate tra il 01/10/2011 ed il 30/06/2012**. Si demanda a un decreto ministeriale la determinazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

### Che cosa comporta la mancata presentazione della domanda

Come segnalato nella nota «*Fabbricati rurali: possibile la domanda di variazione entro settembre 2011*», disponibile sul sito web, l'opportunità di richiedere il pieno riconoscimento della ruralità degli immobili prevista dalle citate disposizioni del D.L. 70/2011, consente, nei limiti della moratoria concessa e sopra descritta, di accedere alle agevolazioni fiscali previste per detti immobili, ed in particolare alla **esenzione dall'ICI**. Infatti per questi immobili la Corte di Cassazione ritiene la classificazione nelle categorie catastali A/6 o D/10, a prescindere dalla effettiva sussistenza dei requisiti di ruralità previsti dall'art. 9 del D.L. 557/1993, requisito indispensabile per poter accedere alle facilitazioni fiscali. Ecco perché la regolarizzazione rappresenta una interessante opportunità per mettersi al riparo da possibili accertamenti fiscali ai fini dell'ICI.

Alla luce di quanto sopra la mancata presentazione della richiesta entro il 30/06/2012 comporta la **possibilità di essere esposti ad accertamento ai fini ICI per gli anni passati. Nulla rileva invece ai fini della nuova IMU**, in quanto ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata dello 0,2% prevista per i fabbricati rurali (solo quelli strumentali peraltro) viene richiamata unicamente la sussistenza dei requisiti di ruralità e non invece la classificazione catastale.

### Fabbricati rurali iscritti al catasto terreni

È fatto obbligo di dichiarare al catasto edilizio urbano i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni **entro il 30/11/2012**, con le modalità stabilite dal D. Min. Finanze 19/04/1994, n. 701 (art. 13, comma *14-ter*, del D.L. 201/2011), cioè in pratica con la procedura DOCSA. Sono esclusi da tale obbligo dichiarativo i fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione di cui all'art. 3, comma 3, del D. Min. Finanze 02/01/1998, n. 28. Si tratta, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, dei seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;



— manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

**Nelle more** della presentazione della suddetta domanda di accatastamento nel catasto edilizio urbano, **l'IMU viene corrisposta a titolo di acconto e salvo conguaglio**, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Le norme demandano ai Comuni la determinazione del conguaglio dell'imposta, a seguito di attribuzione di rendita catastale secondo quanto previsto dal citato D.M. 701/1994. Infine, in caso di inottemperanza all'obbligo di dichiarazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita, ai sensi dell'art. 1, comma 336 della L. 30/12/2004, n. 311 (art. 13, comma 14-*quater*, del D.L. 201/2011).

### Sanzioni

È prevista l'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 20 e 28 del R.D.L. 13/04/1939, n. 652 (convertito in L. 11/08/1939, n. 1249), i quali prescrivono, rispettivamente, l'obbligo di denuncia delle variazioni nello stato e nel possesso degli immobili che implicino mutazioni rilevanti a fini catastali, nonché l'obbligo di accatastamento dei fabbricati nuovi e di denuncia dei fabbricati non più esenti da tributi immobiliari, nulla disponendo in materia di sanzioni. La norma sembrerebbe dunque più opportunamente riferibile alle sanzioni previste per l'inottemperanza agli obblighi di dichiarazione o variazione. Dal 01/07/2011 tali sanzioni sono state quadruplicate nell'importo minimo e massimo, ai sensi dell'art. 2, comma 12 del D. Leg.vo 23/2011. La **Circ. Ag. Territorio 29/04/2011, n. 4/T** ha chiarito che gli importi minimo e massimo sono aumentati, passando rispettivamente da 258,00 a € 1.032,00 e da 2.066,00 a € 8.264,00.

## NORME DI COORDINAMENTO

Il comma 14 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 abroga alcune disposizioni non più applicabili in conseguenza della introduzione della nuova disciplina. In particolare sono abrogati:

- l'art 1 del D.L. 93/2008, che ha introdotto l'esenzione ICI sulla prima casa, ad eccezione del comma 4, concernente il rimborso ai comuni della minore imposta incassata in conseguenza delle riduzioni per la prima casa, che continua ad applicarsi per le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano;
- l'art. 58, comma 3, e l'art. 59, comma 1, lettere *d)*, *e)* ed *h)* del D. Leg.vo 446/1997, concernenti alcune potestà dei Comuni in materia di ICI;
- l'art. 8, comma 5, ultimo periodo e l'art. 9, comma 4, del D. Leg.vo 23/2011, rispettivamente concernenti l'applicazione dell'aliquota IMU stabilita *ex lege* in mancanza della tempestiva delibera di modifica da parte del Comune e la disposizione che affida ai Comuni di stabilire le modalità di corresponsione dell'imposta;
- l'art. 23, comma 1-*bis*, del D.L. 207/2008, concernente l'esenzione ai fini ICI dei fabbricati rurali (cfr. quanto già detto in proposito);
- l'art. 7, commi 2-*bis*, 2-*ter* e 2-*quater*, del D.L. 70/2011, concernenti le procedure per la richiesta di accatastamento di fabbricati rurali (cfr. quanto già detto in proposito).

## ESTRATTI NORMATIVI

Si riportano di seguito i testi delle norme di riferimento.

### D.L. 201/2011

#### Art. 13. - *Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa; *restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.* 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.* 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.

3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. *La base imponibile è ridotta del 50 per cento:*

- a) *per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*
- b) *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 è 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.*

4. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- b-bis. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- d. 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- e. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

5. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 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 pari a 110.*

6. L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. I comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

7. L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

8. L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento. *Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con congruaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta di cui al presente comma, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente per i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni.*

**8-bis.** *I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:*

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

9. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero nel caso di immobili locati.

**9-bis.** I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

**10.** 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 prevista dal primo periodo è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente 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. I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione. La suddetta detrazione si applica alle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504; *per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato e il comma 17. I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'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, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.* L'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze e la detrazione si applicano anche alle fattispecie di cui all'articolo 6, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e i comuni possono prevedere che queste si applichino anche ai soggetti di cui all'articolo 3, comma 56, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

**11.** è 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 di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo. *Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni nel loro territorio e non si applica il comma 17.* La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria. Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria. Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

**12.** Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate *nonché, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.*

**12-bis.** Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per il medesimo anno, i comuni iscrivono nel bilancio di previsione l'entrata da imposta municipale propria in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze per ciascun comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it). L'accertamento convenzionale non dà diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed è rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al fondo sperimentale di riequilibrio e ai trasferimenti erariali, in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo sancito dalla Conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012. Con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.

**12-ter.** I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

**13.** Restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 e dell'articolo 14, commi 1 e 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. All'articolo 14, comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole: «dal 1° gennaio 2014», sono sostituite dalle seguenti: «dal 1° gennaio 2012». Al comma 4 dell'articolo 14 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ai commi 3 degli articoli 23, 53 e 76 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 e al comma 31 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, le parole «ad un quarto» sono sostituite dalle seguenti «alla misura stabilita dagli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472». Ai fini del quarto comma dell'articolo 2752 del codice civile il riferimento alla «legge per la finanza locale» si intende effettuato a tutte disposizioni che disciplinano i singoli tributi comunali e provinciali. La riduzione dei trasferimenti erariali di cui ai commi 39 e 46 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, è consolidata, a decorrere dall'anno 2011, all'importo risultante dalle certificazioni di cui al decreto 7 aprile 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze emanato, di concerto con il Ministero dell'interno, in attuazione dell'articolo 2, comma 24, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

**13-bis.** *A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.*

**14.** Sono abrogate, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le seguenti disposizioni:

- a. l'articolo 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, *ad eccezione del comma 4 che continua ad applicarsi per i soli comuni ricadenti nei territori delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano;*
- b. il comma 3, dell'articolo 58 e le lettere d), e) ed h) del comma 1, dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- c. l'ultimo periodo del comma 5 dell'articolo 8 e il comma 4 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- d. il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14;
- d-bis. i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

**14-bis.** Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

**14-ter.** I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

**14-quater.** Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

15. A decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali devono essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro il termine di cui all'articolo 52, comma 2, del decreto legislativo n. 446 del 1997, e comunque entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione. Il mancato invio delle predette deliberazioni nei termini previsti dal primo periodo è sanzionato, previa diffida da parte del Ministero dell'interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno, di natura non regolamentare sono stabilite le modalità di attuazione, anche graduale, delle disposizioni di cui ai primi due periodi del presente comma. Il Ministero dell'economia e delle finanze pubblica, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai comuni. Tale pubblicazione sostituisce l'avviso in *Gazzetta Ufficiale* previsto dall'articolo 52, comma 2, terzo periodo, del decreto legislativo n. 446 del 1997.

16. All'articolo 1, comma 4, ultimo periodo del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, le parole «31 dicembre» sono sostituite dalle parole: «20 dicembre». All'articolo 1, comma 11, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole da «differenziate» a «legge statale» sono sostituite dalle seguenti: «utilizzando esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività». L'Agenzia delle Entrate provvede all'erogazione dei rimborsi dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche già richiesti con dichiarazioni o con istanze presentate entro la data di entrata in vigore del presente decreto, senza far valere l'eventuale prescrizione decennale del diritto dei contribuenti.

17. Il fondo sperimentale di riequilibrio, come determinato ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il fondo perequativo, come determinato ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, ed i trasferimenti erariali dovuti ai comuni della Regione Siciliana e della Regione Sardegna variano in ragione delle differenze del gettito stimato ad aliquota di base derivanti dalle disposizioni di cui al presente articolo. In caso di incapienza ciascun comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue. Con le procedure previste dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, le regioni Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, nonché le Province autonome di Trento e di Bolzano, assicurano il recupero al bilancio statale del predetto maggior gettito stimato dei comuni ricadenti nel proprio territorio. Fino all'emanazione delle norme di attuazione di cui allo stesso articolo 27, a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali, è accantonato un importo pari al maggior gettito stimato di cui al precedente periodo. L'importo complessivo della riduzione del recupero di cui al presente comma è pari per l'anno 2012 a 1.627 milioni di euro, per l'anno 2013 a 1.762,4 milioni di euro e per l'anno 2014 a 2.162 milioni di euro.

18. All'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 dopo le parole: «gettito di cui ai commi 1 e 2», sono aggiunte le seguenti: «nonché, per gli anni 2012, 2013 e 2014, dalla compartecipazione di cui al comma 4»;

19. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, non trovano applicazione le disposizioni recate dall'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 2, nonché dal comma 10 dell'articolo 14 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

19-bis. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è esclusivamente finalizzato a fissare la percentuale di compartecipazione al gettito dell'imposta sul valore aggiunto, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, in misura finanziariamente equivalente alla compartecipazione del 2 per cento del gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

20. La dotazione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è incrementata di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2012 e 2013.

21. [Comma soppresso dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214].

#### **D. Leg.vo 23/2011**

##### **Art. 8. - Imposta municipale propria**

1. L'imposta municipale propria è istituita, a decorrere dall'anno 2014, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale.

3. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa. Si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile

nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. L'esclusione si applica alle pertinenze 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. L'esclusione non si applica alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

4. L'imposta municipale propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

5. Nel caso di possesso di immobili non costituenti abitazione principale ai sensi del comma 3, l'imposta è dovuta annualmente in ragione di un'aliquota dello 0,76 per cento. La predetta aliquota può essere modificata con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, tenendo conto delle analisi effettuate dalla Commissione tecnica paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale ovvero, ove istituita, dalla Conferenza permanente per il coordinamento della finanza pubblica. I comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali, l'aliquota fissata dal primo periodo del presente comma, ovvero sino a 0,2 punti percentuali l'aliquota determinata ai sensi del comma 6. *[Periodo abrogato dal d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214].*

6. Nel caso in cui l'immobile sia locato, l'aliquota di cui al comma 5, primo periodo, è ridotta alla metà.

7. I comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale, adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prevedere che l'aliquota di cui al comma 5, primo periodo, sia ridotta fino alla metà anche nel caso in cui abbia ad oggetto immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso in cui abbia ad oggetto immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società. Nell'ambito della facoltà prevista dal presente comma, i comuni possono stabilire che l'aliquota ridotta si applichi limitatamente a determinate categorie di immobili.

#### **Art. 9. - Applicazione dell'imposta municipale propria**

1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. 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.

2. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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 quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

3. I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

4. *[Comma abrogato dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214].*

5. Con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997, i comuni possono introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, e gli altri strumenti di deflazione del contenzioso, sulla base dei criteri stabiliti dal citato decreto legislativo n. 218 del 1997, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi.

6. Con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani sono approvati i modelli della dichiarazione, i modelli per il versamento, nonché di trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, ai comuni e al sistema informativo della fiscalità.

7. Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano gli articoli 10, comma 6, 11, commi 3, 4 e 5, 12, 14 e 15 del citato decreto legislativo n. 504 del 1992 e l'articolo 1, commi da 161 a 170, della citata legge n. 296 del 2006.

8. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. *((Sono altresì esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni.*

9. Il reddito agrario di cui all'articolo 32 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca di cui all'articolo 3, i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, e dagli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, continuano ad essere assoggettati alle ordinarie imposte erariali sui redditi. *((Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria.*

## bollettino di legislazione tecnica

Sotto gli auspici della  
Associazione Nazionale  
Ingegneri e Architetti Italiani

Pubblicazione mensile dal 1933  
registrata al Tribunale di Roma,  
l'11/06/1949, al n. 436

**Redazione, amministrazione  
e distribuzione**

Legislazione Tecnica s.r.l.  
00144 Roma - Via dell'Architettura, 16  
Tel. 06.5921743 Fax 06.5921068

Registro degli Operatori di  
Comunicazione (ROC) n. 7520



ASSOCIATA ALL'USPI  
Unione Stampa Periodica Italiana

Abbonamento annuale: € 118,00  
Fascicoli separati: € 10,00

Direttore Responsabile: Piero de Paolis

Direttore Editoriale: Dino de Paolis

Comitato di Redazione: Ferruccio Marafini, Denis Peraro,  
Alessandro de Paolis, Ruggero Giannini

Assistenti di Redazione: Anna Petricca, Sara Minadeo

Progetto grafico: Andrea Piccialuti, Roberto Santecchia

Impaginazione e grafica: Cinzia Cavoli, Adelaide Sassu

Pubblicità: AGICOM S.r.l. Tel. 06.9078285

Stampa: Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.

Responsabile Gestione Clienti: Daniela Marafini

Servizio Clienti: servizio.clienti@legislazionetecnica.it  
Tel. 06.5921744 Fax 06.5921068

Redazione periodici: redazione@legislazionetecnica.it

[www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

L'Editore non risponde in merito a eventuali danni diretti o indiretti che possano derivare da possibili errori, omissioni o imprecisioni delle informazioni contenute in questa Rassegna.