

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'IMU è dovuta su **tutti gli immobili posseduti** a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, **compresa l'abitazione principale**, cioè l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente ed hanno la residenza anagrafica, **e le pertinenze dell'abitazione principale**, classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di una per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto insieme all'abitazione.

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.

L'importo da pagare si ottiene applicando una **aliquota**, fissata dalla legge e modificabile dall'Amministrazione Comunale, alla **base imponibile** relativa agli immobili, da calcolare caso per caso.

### CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE RELATIVA AI FABBRICATI

Per la determinazione della base imponibile occorre conoscere le rendite catastali delle proprie unità immobiliari. Si possono conoscere le proprie rendite catastali presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio di Pisa - via Ceci n. 1, presso i professionisti abilitati, presso gli uffici postali abilitati e tramite il sito web <http://www.agenziaterritorio.it/?id=1267>. Gli uffici del Comune non sono abilitati a rilasciare visure catastali.

Se non ci sono state variazioni edilizie che hanno condotto ad una nuova rendita catastale, questa è la stessa già utilizzata l'anno scorso per pagare l'ICI. Non bisogna infatti confondere l'aumento dei coefficienti "moltiplicatori" con le rendite catastali, che la normativa IMU ha lasciato inalterate.

#### Calcolo della base imponibile:

la **rendita catastale** di ciascun immobile deve essere **rivalutata del 5%**;

moltiplicare la **rendita catastale rivalutata** per il **coefficiente** corrispondente alla categoria catastale dell'immobile, secondo la seguente tabella. La legge IMU ha aumentato i coefficienti rispetto a quelli previsti per l'ICI, ma il procedimento di calcolo è rimasto lo stesso.

categoria catastale dell'immobile	NUOVI coefficienti in vigore dal 1-1-2012
<b>A</b> (abitazioni e/o residenze) <b>esclusa la categoria A/10</b>	160
<b>A/10</b> (uffici e studi privati)	80
<b>B</b> (strutture di uso collettivo)	140
<b>C/1</b> (negozi e botteghe)	55
<b>C/2</b> (magazzini e locali deposito) <b>C/6</b> (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) <b>C/7</b> (tettoie chiuse o aperte)	160
<b>C/3</b> (laboratori per arti e mestieri) <b>C/4</b> (fabbricati e locali per esercizi sportivi) <b>C/5</b> (stabilimenti balneari)	140
<b>D</b> (categorie speciali a fine produttivo o terziario) <b>esclusa la categoria D/5</b>	60 (65 dal 1.1.2013)
<b>D/5</b> (istituti di credito, cambio e assicurazione)	80

## CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE RELATIVA A UN TERRENO AGRICOLO

Il **reddito dominicale** del terreno deve essere **rivalutato** del 25%;

moltiplicare il **reddito dominicale rivalutato** per il **coefficiente** corrispondente, secondo la tabella sotto indicata.

Si ricorda che:

- sono esenti dal pagamento IMU i terreni agricoli nei comuni di Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola;
- sono soggetti al pagamento IMU i terreni agricoli nel comune di Capannoli.

Tipologia del terreno	Coefficiente
terreni detenuti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. <i>Sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:</i> <i>a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;</i> <i>b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;</i> <i>c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.</i>	110
Tutti gli altri terreni, compresi i terreni incolti	135

## CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE RELATIVA A UN'AREA EDIFICABILE

Moltiplicare i metri quadri della superficie edificabile per il valore al metro quadro

## ALIQUOTE

La **rata di acconto** deve essere pagata con le aliquote base stabilite dalla normativa IMU come specificato nella tabella di seguito indicata, indipendentemente dall'approvazione delle nuove aliquote da parte del Comune.

I comuni possono aumentare o diminuire le aliquote base entro il 30 settembre 2012 e lo Stato può decidere ulteriori variazioni di aliquota entro il 10 dicembre.

**Pertanto l'imposta da pagare a saldo (entro il 17 dicembre) dovrà essere calcolata con le nuove aliquote stabilite dal Comune/Stato, con eventuale conguaglio rispetto a quanto versato con la rata di acconto.**

## DETRAZIONI DALL'IMPOSTA

I **possessori della casa di abitazione principale e delle relative pertinenze** (una al massimo per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7) possono detrarre dall'imposta dovuta per questi immobili, fino a concorrenza dell'ammontare dovuto, l'importo annuo di 200 euro, da riportare al periodo dell'anno per il quale l'immobile è stato destinato ad abitazione principale.

**Se i possessori della casa sono più di uno**, la detrazione spetta solo a chi la utilizza come abitazione principale e in proporzione alla quota per cui si verifica tale destinazione, a prescindere dalla quota di possesso. Per esempio se l'immobile è di proprietà in parti uguali di tre fratelli ma solo due di essi lo utilizzano come abitazione principale, spetta la detrazione di 100 euro a ciascuno dei due che vi abitano.

Per gli anni 2012 e 2013 alla detrazione di base pari a 200 euro se ne può aggiungere una ulteriore di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni (ventisei anni non compiuti), purché dimori abitualmente e sia residente anagraficamente nella stessa unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'ammontare complessivo di questa ulteriore detrazione non può essere superiore a 400 euro. Quindi l'ammontare complessivo delle due detrazioni non può superare 600 euro.

Tipo di immobile	Aliquote Base	Riduzioni detrazioni	Quota Comune	Quota Stato
<p><b>Tutti i fabbricati ed aree edificabili</b>  <u>escluse</u> abitazione principale, relative pertinenze e altre casistiche di seguito indicate  <u>compresi</u> i fabbricati rurali NON adibiti ad abitazione principale e i fabbricati rurali strumentali NON accatastati in categoria D/10</p>	<p><b>0,76%</b> (7,6 per mille)   i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali</p>		SI	SI
<p><b>Abitazione principale e pertinenze</b>  <i>Abitazione principale: l'unità immobiliare nel quale il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Se manca uno dei due requisiti non è possibile destinare l'immobile ad abitazione principale.</i>  <i>Pertinenze: sono pertinenze le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di una per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto insieme all'abitazione.</i></p>	<p><b>0,4%</b> (4 per mille)   i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,20 punti percentuali</p>	<p>Detrazione base  € 200,00  + € 50  per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (la detrazione base + detrazione figli non può superare € 600,00)</p>	SI	NO
<p><b>Fabbricati rurali adibiti ad abitazione e pertinenze</b>  <i>La nuova normativa IMU cancella l'esenzione ICI per i fabbricati rurali. Sono pertanto soggetti ad IMU a partire dal 1° gennaio 2012 i fabbricati rurali, indipendentemente dal possesso dei requisiti di ruralità. Per i fabbricati rurali non accatastati, il cui obbligo di accatastamento scade il 30.11.12, il versamento dovrà essere effettuato per l'intero entro il 17/12/2012 (non è dovuto niente in acconto)</i></p>	<p><b>0,4%</b> (4 per mille)   i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,20 punti percentuali</p>	<p>Detrazione base  € 200,00  + € 50  per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (la detrazione base + detrazione figli non può superare € 600,00)</p>	SI	NO
<p><b>Fabbricati rurali strumentali</b>  <i>La nuova normativa IMU cancella l'esenzione ICI per i fabbricati rurali strumentali. Sono pertanto soggetti a IMU a partire dal 1° gennaio 2012 i fabbricati rurali strumentali (immobili classificati in catasto nella categoria D/10). Per i fabbricati ad uso strumentale va versato l'acconto corrispondente al 30% dell'imposta dovuta entro il 18/06/2012. Il saldo a conguaglio entro il 17/12/2012. I comuni di Capannoli, Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola sono soggetti al pagamento dell'IMU in quanto non rientrano nell'elenco ISTAT dei comuni montani o parzialmente montani esenti.</i></p>	<p><b>0,2%</b> (2 per mille)   i Comuni possono ridurla di 0,10 punti percentuali</p>		SI	NO
<p><b>Assegnazione della casa coniugale e pertinenze</b>  <i>l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Quindi l'imposta IMU spetta per intero al coniuge assegnatario.</i></p>	<p><b>0,4%</b> (4 per mille)   i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,20 punti percentuali</p>	<p>Detrazione base  € 200,00  + € 50  per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (la detrazione base + detrazione figli non può superare € 600,00)</p>	SI	NO
<p><b>Abitazione posseduta da persone anziane o disabili residenti in istituti di ricovero e pertinenze</b>  <i>a condizione che la stessa non risulti locata</i></p>	<p><b>0,4%</b> (4 per mille)   i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,20 punti percentuali</p>	<p>Detrazione base  € 200,00</p>	SI	NO

Tipo di immobile	Aliquote Base	Riduzioni detrazioni	Quota Comune	Quota Stato
<b>abitazione posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato e pertinenze</b> <i>a condizione che la stessa non risulti locata</i>	<b>0,4%</b> (4 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,20 punti percentuali	Detrazione base € 200,00	SI	NO
<b>Immobili assegnati dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari</b>	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali	Detrazione base € 200,00	SI	SI
<b>Terreni agricoli</b> - sono soggetti a IMU i terreni agricoli nel comune di Capannoli - sono esenti IMU i terreni agricoli nei comuni di Chianni, Lajatico, Palaia, Peccioli e Terricciola (terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984)	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali		SI	SI
<b>Aree edificabili</b> <i>L'amministrazione comunale può deliberare i valori delle aree edificabili</i>	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali		SI	SI
<b>Aree edificabili su cui i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli esercitano l'attività diretta alla coltivazione del fondo:</b> <i>Assimilazione ai terreni agricoli con le condizioni previste dal regolamento comunale IMU</i>	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali		SI	SI
<b>Fabbricati di interesse storico o artistico</b> <i>La nuova normativa IMU ha modificato la riduzione per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del decreto legislativo n. 42/2004</i>	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali	Riduzione del 50% della base imponibile	SI	SI
<b>Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati</b> <i>fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Si rimanda al regolamento comunale IMU per verificare le caratteristiche di inagibilità/inabitabilità</i>	<b>0,76%</b> (7,6 per mille)  i Comuni possono aumentarla o ridurla di 0,30 punti percentuali	Riduzione del 50% della base imponibile	SI	SI

## **CALCOLO ON-LINE**

Sul sito [www.unione.valdera.pi.it](http://www.unione.valdera.pi.it) – servizi – servizio tributi è disponibile un collegamento al "**Calcolo IMU**", grazie alla collaborazione di Anutel (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali), dove è possibile per i contribuenti calcolare l'imposta dovuta per l'anno 2012, con la suddivisione automatica della quota Comune/Stato e con la stampa del modello F24. Si informa che il Calcolatore Anutel è un semplice strumento di supporto per il contribuente, non vincolante per i successivi controlli da parte dell'Ufficio Tributi.

## **MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il pagamento della prima rata dell'imposta è effettuato in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le **aliquote di base** e l'eventuale detrazione, senza tener conto di quanto eventualmente già deliberato dal Comune.

La seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno in base alle aliquote definitive stabilite dal Comune e/o dallo Stato, con conguaglio sulla prima rata.

Il 50% dell'imposta calcolata ad aliquote base (50% di 0,76% = 0,38%) per gli immobili diversi dall'abitazione principale, dalle pertinenze, dai fabbricati rurali e rurali strumentali e per le altre casistiche sopra indicate, va corrisposta allo STATO, utilizzando i codici tributo del modello F24 di seguito indicati, la differenza di aliquota deve essere corrisposta al Comune.

Non è previsto il pagamento in un'unica soluzione a giugno perché i Comuni avranno tempo fino al 30 settembre per approvare le nuove aliquote e lo Stato avrà tempo fino al 10 dicembre per modificarle.

Non si devono effettuare pagamenti se l'imposta complessiva ANNUA è inferiore a € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

## **SCADENZE DI PAGAMENTO**

16 giugno (acconto) e 16 dicembre (saldo) di ogni anno. Per l'anno 2012, essendo il giorno 16 festivo o prefestivo, le scadenze sono:

**18 giugno (acconto) e 17 dicembre (saldo)**

Solo per l'**abitazione principale e le eventuali pertinenze** il pagamento si può dividere in 3 anziché in 2 rate: le prime 2 pari ad un terzo ciascuna e l'ultima a saldo. Pertanto l'imposta può essere versata con le seguenti modalità:

il 33% entro il 18/6/2012

il 33% entro il 17/9/2012

il Saldo entro il 17/12/2012

Per i **fabbricati rurali strumentali** la rata di acconto per questi fabbricati è pari al 30% del totale.

Per i **fabbricati rurali adibiti ad abitazione che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012**, la relativa imposta deve essere pagata in unica soluzione entro il 17 dicembre 2012.

Il versamento IMU va effettuato alle scadenze sopraindicate, esclusivamente tramite **modello F24 per la rata di acconto**, utilizzabile con i codici sotto indicati presso qualsiasi istituto di credito o ufficio postale. Per la rata a saldo può essere utilizzato anche il bollettino di conto corrente postale.

ENTE	CODICE COMUNE
CAPANNOLI	B647
CHIANNI	C609
LAJATICO	E413
PALAIA	G254
PECCIOLI	G395
TERRICCIOLA	L138

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	COMUNE	STATO
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per terreni	3914	3915
IMU per le aree fabbricabili	3916	3917
IMU per gli altri fabbricati	3918	3919

#### DICHIARAZIONE

Limitatamente all'anno 2012 la dichiarazione va presentata entro il 30/09/2012 per tutti quegli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto dal 01/01/2012 al 30/09/2012. Ad oggi Il Ministero dell'Economia e delle Finanze non ha ancora approvato il modello di dichiarazione che prevede i casi in cui è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU.

Per un corretto calcolo dell'imposta IMU si rimanda alla consultazione della seguente documentazione:

- Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" (in corso di approvazione)
- Solo per il versamento a SALDO: deliberazione di determinazione aliquote e detrazioni "IMU" (in corso di approvazione)

Normativa IMU:

- articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2011 n. 23;
- articolo 13 del Decreto Legge n. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011;
- articolo 4 del Decreto Legge n. 16/2012 convertito in Legge n. 44/2012.