

# COMUNE DI VELLETRI (RM)

## SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO



# GUIDA ALL'IMU 2012

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO (*art.13 D.L.201/2011, artt.8-9 D.Lgs.23/2011, art.4 D.L. 16/2012*)  
L'art. 13 del D.L. n. 201/2011 "Salva Italia", convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, ha anticipato l'istituzione dell'imposta municipale propria (Imu) a decorrere dall'anno 2012. La disciplina di riferimento è costituita oltre che dal richiamato art. 13 anche dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011, dall'art. 4 del D. L. n. 16/2012 e dal D. Lgs. n. 504/1992, nelle parti espressamente richiamate.

L'Imu sostituisce l'imposta comunale sugli immobili e l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef, dovute in relazione ai redditi fondiari relativi agli immobili non locati <sup>1</sup>.

### N. B. :

Per l'anno 2012 sono previste aliquote diverse per calcolare l'imposta dovuta in acconto e a saldo. L'importo da versare in acconto deve essere calcolato applicando le aliquote base stabilite dalla norma di legge. A saldo sarà necessario ricalcolare l'IMU per tutto il 2012 sulla base delle aliquote deliberate dal Consiglio Comunale e procedere a versare la differenza rispetto a quanto già pagato in acconto.

### PRINCIPALI NOVITÀ DELL'IMU

- **Non sono più applicabili le esenzioni previste dall'ICI sia per le abitazioni principali sia per le abitazioni assimilate alle abitazioni principali (uso gratuito a parenti);**
- Per il solo anno 2012, l'IMU sull'abitazione principale e pertinenze si potrà pagare in 2 rate del 50% l'una oppure in 3 rate pari al 33,33% dell'imposta complessiva;
- La base imponibile degli immobili, per la determinazione dell'IMU, viene calcolata come per l'ICI, ma utilizzando **nuovi coefficienti moltiplicatori definiti per ogni categoria catastale;**
- Per i coniugi separati o divorziati, a differenza di quanto previsto per l'ICI, l'imposta graverà sul **coniuge assegnatario** della ex casa coniugale;
- I **fabbricati rurali** dal 1° gennaio 2012 **sono soggetti all'IMU**. I fabbricati rurali non accatastati devono essere obbligatoriamente iscritti nel catasto urbano entro il 30 novembre 2012;
- I terreni incolti, a differenza della vecchia disciplina ICI, sono soggetti all'IMU;
- Il **pagamento dell'acconto** dell'imposta, per la rata di giugno e per quella eventuale di settembre, deve essere eseguito esclusivamente con il **modello F24**.

---

<sup>1</sup> *Se si tratta di abitazione principale non cambia nulla, perché era già esente dall'Irpef. Negli altri casi bisogna tenere presente la scansione temporale dei tributi: sull'Unico o sul 730 del 2012, che andranno compilati in queste settimane, la rendita catastale va dichiarata e bisogna pagarvi, se dovute, anche l'Irpef e le eventuali addizionali, perché si tratta di quelle riferite ai redditi 2011. L'IMU è infatti un'imposta entrata in vigore nel 2012 e assorbe l'Irpef e addizionali dovute per il 2012. Ciò significa che per il contribuente il beneficio dell'assorbimento dell'Irpef nell'IMU vi sarà nella dichiarazione dei redditi che si presenterà nella primavera 2013, oltre che nel calcolo dell'acconto Irpef di novembre 2012.*

## PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA (art. 13 D.L. 201/2011, art. 2 D.Lgs. 504/1992)

Il presupposto dell'imposta municipale propria è lo stesso dell'Ici, ovvero il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Le aree fabbricabili possedute e condotte direttamente dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP) si considerano terreni agricoli.

*Si ricorda che rispetto all'Ici sono soggetti ad imposta sia le abitazioni principali che i fabbricati rurali.*

## CHI DEVE PAGARE (art. 9 D.Lgs. 23/2011)

Deve pagare l'imposta:

- il proprietario di immobili, incluse le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (si ricorda che ha "diritto di abitazione" sull'intera unità immobiliare il "coniuge superstite" che utilizza l'abitazione di famiglia, come previsto dall'art. 540, comma 2, del codice civile, ed il coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio);
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.



## BASE IMPONIBILE (art. 13 D.L. 201/2011, art. 5 D.Lgs. 504/1992)

### a) FABBRICATI:

- posseduti da imprese e non iscritti in catasto possono continuare ad essere valorizzati provvisoriamente sulla base dei valori contabili, come nell'Ici.

- 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, i seguenti moltiplicatori:

**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;

**140** per i fabbricati classificati nel **gruppo catastale B** e nelle categorie catastali **C/3, C/4 e C/5**;

**80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5 e A/10**;

**60** per i fabbricati classificati nel **gruppo catastale D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (tale moltiplicatore sarà elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013);

**55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.

### b) AREE FABBRICABILI

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

## ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE (art. 13 D.L. 201/2011)

*A differenza dell'Ici l'abitazione principale è assoggettata a Imu.*

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**

**abituamente e hanno la residenza anagrafica.** 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, l'agevolazione per l'abitazione principale e 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 (cantina o soffitta), C/6 (box ed autorimesse private) e C/7 (tettoie)**, nella misura massima di **un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate, anche se iscritte in catasto "unitamente all'unità a uso abitativo".

#### DETRAZIONI ABITAZIONE PRINCIPALE.

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 in uguale misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione medesima si verifica.

Solo per gli anni 2012 e 2013, la detrazione di euro 200 è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abituamente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

L'importo della maggiorazione per i figli non può superare il tetto di euro 400 (massimo 8 figli).

#### IMU ABITAZIONE RURALE

La casa rurale iscritta nel catasto fabbricati, se sussistono i requisiti richiesti, è considerata abitazione principale e pertanto dovrà essere applicata in sede di acconto l'aliquota del 4 per mille nonché le detrazioni previste. Nel caso l'immobile sia ancora iscritto al catasto dei terreni, il possessore ha tempo fino al 30 novembre 2012 per iscriverlo al catasto fabbricati. Solo in questo caso il versamento dovrà essere effettuato in una unica soluzione, entro il 17 dicembre, senza acconti.

#### IMU FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

I possessori di stalle, fienili, portici e altri fabbricati rurali strumentali versano l'IMU applicando l'aliquota del 2 per mille. Il versamento in acconto dell'IMU per l'anno 2012 deve essere effettuato entro il 18 giugno per un importo pari al 30% dell'imposta applicando l'aliquota di base; entro il 17 dicembre a saldo, tramite conguaglio tra l'imposta totale dovuta per l'anno e quanto corrisposto in acconto.

Anche i fabbricati rurali strumentali attualmente iscritti al catasto dei terreni, dovranno essere dichiarati entro il 30 novembre 2012 al catasto dei fabbricati e il versamento dovrà essere effettuato in una unica soluzione, entro il 17 dicembre, senza acconti.

#### IMU ALTRI IMMOBILI

La **seconda casa** (che sia **affittata, tenuta a disposizione del proprietario o concessa in comodato d'uso a parenti**) e **ogni altro immobile** paga l'acconto IMU in base all'**aliquota ordinaria del 7,6 per mille**. L'imposta così definita, deve essere **versata 50% allo Stato e 50% al Comune di Velletri**.

Gli **immobili concessi in uso gratuito ai parenti** (esempio da padre a figlio), i quali ai fini ICI erano assimilati all'abitazione principale, con la nuova disciplina IMU sono trattati come qualsiasi altro fabbricato. A tali abitazioni si applica pertanto l'**aliquota ordinaria** e non è prevista alcuna detrazione.

#### FABBRICATI COOPERATIVE EDILIZIE E IACP

La detrazione di 200 euro per l'abitazione principale si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari (ora ATER).

A queste unità immobiliari spetta la sola detrazione e non anche l'aliquota ridotta per l'abitazione principale (deve essere applicata l'aliquota ordinaria). Per questi fabbricati non si applica la quota riservata allo Stato. L'imposta deve essere corrisposta in due rate; in acconto si dovrà versare la quota dovuta al Comune.

#### CONIUGE SEPARATO (*art.4, comma 12-quinquies, D.L. 16/2012*)

L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di "diritto di abitazione". Questo vuol dire che il soggetto passivo Imu è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta.

#### ANZIANI E DISABILI IN ISTITUTO DI RICOVERO

Il Comune di Velletri ha previsto che ai fini Imu si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, 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 l'abitazione non risulti locata e che venga presentata apposita dichiarazione entro il termine del versamento della prima rata dell'imposta.

#### RIDUZIONI

##### FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

##### FABBRICATI INAGIBILI

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato non devono essere superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

#### DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE (*art. 13 D.L. 201/2011*)

##### ALIQUOTA BASE

Le **aliquote stabilite dal legislatore** sono le seguenti:

Tipo	Misura	Manovrabilità Comune
Aliquota ordinaria fabbricati ed aree fabbricabili	0,76%	variazione sino a 0,3 punti %
Aliquota ridotta abitazione principale e pertinenze	0,40%	variazione sino a 0,2 punti %
Aliquota ridotta fabbricati rurali ad uso strumentale	0,20%	in diminuzione fino allo 0,1%

Per determinare l'**acconto** si deve fare riferimento obbligatoriamente alle **aliquote di base** stabilite dalla legge. Pertanto **in acconto non si applicano le aliquote e detrazioni stabilite dal Comune di Velletri** con deliberazione consiliare n. 33 del 28.03.2012.

A **saldo** si verserà l'**imposta dovuta per l'intero anno secondo le aliquote e detrazioni definitive e con conguaglio sulla prima rata**. Questo perché la legge prevede che sia il Comune (entro il 30 settembre 2012) sia lo Stato (entro il 10 dicembre 2012) possono intervenire e modificare le aliquote e le detrazioni.

ALIQUEUTE DEL COMUNE DI VELLETRI (Delibera C.C. n. 33 del 28/03/2012)

Tipo	Misura	Detrazione abitazione principale
aliquota ordinaria, da applicarsi a tutti gli immobili, salvo quelli previsti nei punti successivi	1,06%	
Aliquota ridotta abitazione principale e pertinenze	0,60%	Aumentata da € 200,00 a € 300,00
Aliquota ridotta fabbricati rurali ad uso strumentale	0,20%	

In ogni caso 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, nonché dei fabbricati rurali a uso strumentale, l'aliquota di base pari allo 0,76%.

MODALITA' DI VERSAMENTO

L'unica modalità di versamento ammessa per corrispondere l'acconto è tramite il modello di pagamento F24. Dal 1° dicembre 2012, si potrà effettuare anche tramite apposito bollettino postale, ancora non approvato. La quota di competenza statale è versata contestualmente all'imposta municipale propria.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato i "codici tributo" da utilizzare per il versamento dell'IMU istituendo una doppia serie di codici: una riferita all'imposta comunale, l'altra riferita invece alla quota statale (vedi tabella seguente).

L'IMU è in parte di competenza comunale ed in parte di competenza statale.

È di **esclusiva competenza comunale** l'IMU:

- a) dell'abitazione principale e relative pertinenze;
- b) dei fabbricati rurali ad uso strumentale.

L'IMU deve essere in parte versata allo **Stato**, con aliquota dello 0,38%, ed in parte versata al Comune, per i seguenti immobili:

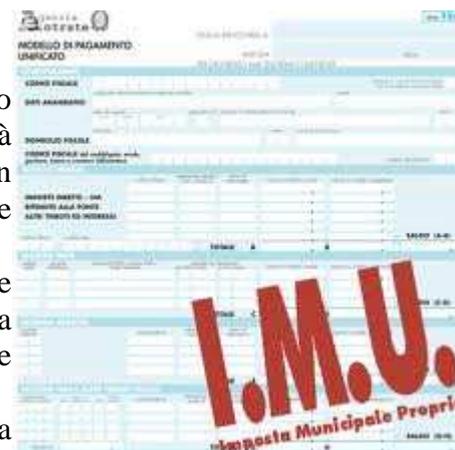
- a) fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze (uffici, negozi, capannoni, seconde case, etc.);
- b) aree fabbricabili.

Il contribuente dovrà conteggiare separatamente l'IMU di competenza dello Stato da quella di competenza del Comune, utilizzando gli appositi **codici tributo**, sottoelencati:

**CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE PER L'IMU SUL MODELLO F24**  
(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12/04/2012 )

Tipo di immobili	Codice Comune	Codice Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	---
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	---
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	3915
IMU per le aree fabbricabili	3916	3917
IMU per gli altri fabbricati	3918	3919
IMU Interessi da accertamento	3923	
IMU Sanzioni da accertamento	3924	

Il nuovo modello F24 è disponibile, in versione cartacea, presso Banche, Poste e agenti della



riscossione, mentre, in formato elettronico, sul sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)). Per ragioni di economicità, il vecchio modello F24 potrà essere ancora utilizzato fino al 31 maggio 2013. In questo caso, l'indicazione per il pagamento dell'IMU troverà spazio nell'apposita sezione "Ici e altri tributi locali".

Nel nuovo modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere inserito il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (il codice catastale del Comune di Velletri è: L719).

Per il versamento della prima rata va barrata la casella "Acc." (acconto), mentre per il saldo finale occorre barrare la casella "Saldo". In caso di ravvedimento deve essere barrata la casella "Ravv.". In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

## SCADENZE DI PAGAMENTO

### **Abitazione principale e relative pertinenze - è possibile versare in due oppure in tre rate:**

Nel caso in cui il contribuente scelga di pagare in **due rate**<sup>2</sup> le scadenze sono:

entro il **18 giugno (acconto)**: l'importo corrisponde al 50% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base del 0,4% (4 per mille) e le detrazioni previste dalla legge;

entro il **17 dicembre (saldo)**: l'imposta va ricalcolata per tutto l'anno 2012 applicando le aliquote e detrazioni deliberate dal Comune; l'importo da versare a saldo sarà pari all'imposta complessiva così calcolata meno quanto versato in acconto.

Nel caso in cui il contribuente scelga di pagare in **tre rate** le scadenze sono:

entro il **18 giugno (1° rata acconto)**: l'importo corrisponde al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base del 0,4% (4 per mille) e le detrazioni previste dalla legge;

entro il **17 settembre (2° rata acconto)**: l'importo corrisponde al 33,33% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base del 0,4% e le detrazioni previste dalla legge;

entro il **17 dicembre (saldo)**: l'imposta va ricalcolata per tutto l'anno 2012 applicando le aliquote e detrazioni deliberate dal Comune; l'importo da versare a saldo sarà pari all'imposta complessiva così calcolata meno quanto già versato nella prima e nella seconda rata.

### **Altri immobili - è possibile versare solamente in due rate:**

entro il **18 giugno (acconto)**: l'importo corrisponde al 50% dell'imposta dovuta calcolata applicando l'aliquota di base del 0,76% (7,6 per mille); i fabbricati rurali strumentali dichiarati al catasto fabbricati applicano l'aliquota del 0,2% (2 per mille) e corrispondono il 30%;

entro il **17 dicembre (saldo)**: l'imposta va ricalcolata per tutto l'anno 2012 applicando le aliquote deliberate dal Comune; l'importo da versare a saldo sarà pari all'imposta complessiva così calcolata meno quanto già versato in acconto.

## LA DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro 90 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 che sarà approvato dal Ministero dell'economia e finanze.

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**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.



Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.

### **ESENZIONI** (art. 9 D.Lgs. 23/2011, art. 7 D.Lgs. 504/1992)

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'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i), D. Lgs. n. 504/1992, ovvero:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione a usi culturali;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è 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 dalla legge n. 984/1977;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Si ricorda, pertanto, che sono **esenti dall'imposta**, in base a quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera h), del D.Lgs. n. 504/1992, i **terreni agricoli** del Comune di Velletri in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. L'elenco dei territori nei quali tale esenzione si applica è allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

### **COME FARE SE**

*- avete acquistato o venduto l'immobile nel corso del 2012:*

Bisogna pagare la quota relativa ai mesi per i quali si è stati proprietari. In caso di acquisto e vendita nello stesso anno (ad esempio vendita una casa e comprata un'altra), bisogna pagare l'IMU sia per la vecchia casa (per i mesi di possesso) che per la nuova casa (per i mesi di possesso).

*- il proprietario è deceduto nel corso dell'anno:*

Il pagamento dell'IMU va fatto, a cura degli eredi, nel modo seguente:

- per il periodo precedente alla data del decesso applicando le aliquote dovute dal deceduto;
- per il periodo successivo alla data del decesso, il pagamento deve essere fatto dal titolare del diritto di abitazione se esistente, altrimenti dagli eredi, a loro nome, ciascuno per la propria quota di possesso.

*- dovete suddividere l'imposta tra più proprietari o per periodi di possesso:*

Non esistendo un'aliquota unica è possibile che si debbano applicare aliquote differenziate per uno stesso immobile, oppure aliquote diverse per frazioni di anno, in base al periodo di validità dei requisiti richiesti per le aliquote relative all'abitazione principale o per altri fabbricati.

Per suddividere l'imposta in base alla "quota di possesso", ciascun proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta.

Per suddividere l'imposta in base ai "periodi di possesso", bisogna dividere l'importo dovuto per l'intero anno per dodici e moltiplicare il risultato per il numero dei mesi di possesso dell'immobile. Il possesso per almeno 15 giorni viene considerato come un mese intero.

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

Sul sito [www.comune.velletri.rm.it](http://www.comune.velletri.rm.it) è stato messo a disposizione un programma di calcolo nel quale inserire i dati e ottenere automaticamente il **calcolo dell'IMU dovuta in acconto per il 2012**, nonché la stampa del modello F24 con ripartizione degli importi tra Comune e Stato.

E' possibile accedere direttamente al programma di calcolo IMU cliccando sul logo sottoindicato:



### **Calcolo dell'acconto IMU 2012 per l'abitazione principale** (ipotesi uniproprietario)

*Rendita iscritta in catasto x 1,05 x moltiplicatore (160) x 0,4: 100 = IMU annuale lorda a cui si deve sottrarre la detrazione di € 200 eventualmente maggiorata in caso di figli: numero di rate = IMU da pagare in acconto.*

Si ricorda che le detrazioni per l'abitazione principale vanno divise in percentuale nelle diverse rate di pagamento e rapportate 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.

Il  mese di destinazione  si conteggia se il periodo di proprietà è di almeno 15 giorni.

Si ricorda infine che l'importo da versare deve essere sempre arrotondato all'euro (per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo).

### **VERIFICA RENDITA CATASTALE**

E' possibile controllare la **rendita catastale** del proprio immobile anche direttamente da casa. Occorre munirsi del codice fiscale, foglio e particella (verificabili sull'atto di acquisto) relativi ai propri immobili e accedere al **sito dell'Agenzia del Territorio**:



### **DISCIPLINA DI RIFERIMENTO DEL COMUNE DI VELLETRI**

- *Deliberazione C. C. n. 31 del 28/03/2012: Approvazione Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria;*
- *Deliberazione C. C. n. 33 del 28/03/2012: Determinazione aliquote anno 2012 Imposta Municipale Propria.*

*Circolari ministeriali: vedasi **chiarimenti IMU** nella **Circolare MEF n.3/DF** del 18/05/2012.*

## FABBRICATI NON DICHIARATI AL CATASTO

Chi realizza un nuovo fabbricato o amplia un immobile urbano esistente ha l'obbligo di presentare un'apposita **dichiarazione** al Catasto entro 30 giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati. L'Agenzia del Territorio ha individuato fabbricati o ampliamenti di costruzioni che risultano **non dichiarati al Catasto**, utilizzando le immagini aeree del territorio nazionale. L'attività di foto-identificazione è stata condotta in collaborazione con Agea. L'elenco dei Comuni nei quali è stata accertata la presenza di immobili o di ampliamenti di costruzioni non dichiarati è stato reso noto dall'Agenzia con appositi comunicati pubblicati nella **Gazzetta Ufficiale** della Repubblica Italiana.

Le liste delle particelle di terreno sulle quali risultano fabbricati non dichiarati in catasto sono consultabili:

- con il servizio di **consultazione online** presente sul sito dell'agenzia del Territorio;
- presso l'**Ufficio provinciale** dell'Agenzia del Territorio competente;
- presso la sede del **Comune** interessato (nei 60 giorni successivi alla pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale).

### *Il mancato adempimento.*

I soggetti titolari di diritti reali sulle particelle iscritte al Catasto terreni presenti nelle liste pubblicate dovevano provvedere a dichiarare i fabbricati presenti su esse al Catasto Edilizio Urbano entro il **30 aprile 2011** con dichiarazione predisposta a firma di un professionista abilitato.

In caso di mancato adempimento entro la scadenza prevista, gli Uffici provinciali dell'Agenzia provvedono ad attribuire una **rendita presunta** all'immobile, con oneri a carico dell'interessato, e ad **accatastare** l'immobile, nell'ipotesi di mancata regolarizzazione, in sostituzione del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso.

In particolare, dal mese di maggio 2011 gli Uffici provinciali hanno provveduto ad attribuire la suddetta rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla L.30 luglio 2010, n. 122. Inoltre dal **3 aprile 2012 è iniziata la pubblicazione** dei relativi atti presso gli albi pretori dei Comuni interessati.

Con **comunicato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 maggio 2012**, di cui all'art. 2, comma 5-bis, del D.L. 29 dicembre 2010, n. 225, convertito dalla L. n. 10/2011, è stato reso noto l'**elenco dei comuni con fabbricati non dichiarati in catasto oggetto di attribuzione di rendita presunta**.

Trascorsi 60 giorni dalla data di pubblicazione del predetto Comunicato nella Gazzetta Ufficiale, decorrono i termini per la proposizione del ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente per territorio ai sensi del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

### *I vantaggi dell'adempimento spontaneo anche dopo la scadenza.*

Mettersi in regola spontaneamente conviene anche dopo il termine previsto dalla normativa. Si evita, infatti, la maggiorazione dei costi per l'inasprimento delle sanzioni dovute all'attività di regolarizzazione d'ufficio da parte dell'Agenzia.

Al riguardo si rende noto che per le unità immobiliari per le quali è stata attribuita la rendita presunta, stante il disposto di cui all'art. 11, comma 7, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16, i soggetti obbligati devono provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale entro 120 giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del suddetto comunicato.

In caso di mancata presentazione entro tale termine si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.