



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

Guida per i contribuenti per l'anno 2012

1. Premessa

L'Amministrazione comunale di Fidenza, per facilitare gli adempimenti dei soggetti passivi dell' **imposta municipale propria** e l'assistenza di professionisti, consulenti, associazioni di categoria e c.a.a.f. ai propri clienti ed associati, ha predisposto questa guida per l'applicazione dell' I.M.U. 2012.

L'art. 13, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha anticipato l'applicazione, in via sperimentale, dell'**imposta municipale propria** (istituita dall'art. 8 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23), in tutti i comuni del territorio nazionale dall'anno 2012 al 2014.

L' I.M.U. sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche (irpef) e relative addizionali, dovute sui redditi fondiari per gli immobili non locati, sia per i fabbricati, che per i terreni.

Con deliberazioni n. 49 e n. 50 del 26 settembre 2012, il Consiglio comunale ha approvato, rispettivamente, il *Regolamento dell' imposta municipale propria* e le aliquote e detrazioni da applicare nell'anno 2012, consultabili nel sito istituzionale del comune di Fidenza, alla sezione "*tributi*".

2. Presupposto impositivo

Il presupposto impositivo dell' I.M.U. è il possesso, a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) di qualunque immobile, comprese l'abitazione principale e le sue pertinenze, di seguito definiti:

- per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto dei fabbricati, considerando 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 decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti per l'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Ai fini dell'I.M.U., l'area è considerata fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione degli enti sovraordinati (regione o provincia) e dall'adozione di strumenti attuativi comunali. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (incluse le società e le cooperative), di cui all'articolo 1, del d.lgs. n. 99/2004 e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché

condotti dagli stessi. Se il terreno è posseduto da più soggetti, ma è coltivato da uno solo, che abbia i requisiti sopra individuati, l'agevolazione si applica a tutti i comproprietari (Cassaz. Sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010);

- per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile. I terreni agricoli sono comunque soggetti all'I.M.U., anche se non coltivati. Per le agevolazioni applicabili ai terreni agricoli (anche per quelli non coltivati) si rimanda al successivo paragrafo 9.

3. Soggetti passivi

L'art. 9, comma 1, del d.l. n. 23/2011, cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, del d.l. n. 201/2011, stabilisce che sono soggetti passivi dell' I.M.U.:

- il proprietario di fabbricati, aree edificabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi.

Fra i titolari del diritto di abitazione, ai soli fini dell' I.M.U. e a differenza della precedente I.C.I., sono compresi **i coniugi assegnatari della casa coniugale**, in esecuzione di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il riconoscimento da parte del legislatore della titolarità del diritto di abitazione in capo al coniuge assegnatario dell'immobile destinato ad ex casa coniugale, comporta che:

- spettano al coniuge assegnatario, in quanto soggetto passivo, le agevolazioni previste per l'abitazione principale e relative pertinenze ossia l'aliquota ridotta, la detrazione di 200 euro e la maggiorazione della detrazione di 50 euro per ciascun figlio convivente, di età inferiore a 26 anni;
- per questa fattispecie non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato, prevista dall'art. 13, al comma 1, del d.l. n. 201/2011;
- 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, con decorrenza dalla data di stipulazione e per tutta la durata del contratto.

4. Base imponibile per il calcolo dell'imposta

- **fabbricati iscritti in catasto:** la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5% e moltiplicata, in base alla categoria catastale, per il coefficiente riportato nella **TABELLA 3**, allegata a questa guida;
- **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: va utilizzato il criterio dei "valori contabili", aggiornato con il coefficiente annualmente approvato dal Ministero economia e finanze. Il momento che determina il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile con i valori contabili, a quello catastale, coincide con la richiesta di attribuzione della rendita mediante il procedimento DocFa, di cui al d.m. n. 701/1994 (sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 3160 del 9 febbraio 2011);

- **aree fabbricabili:** valore 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. La Giunta comunale, entro il 31 dicembre di ciascun anno, è tenuta a deliberare la tabella di riferimento dei valori commerciali medi delle aree edificabili, da applicare ai fini dell'I.M.U., per l'anno successivo. Per l'anno 2012 sono confermati i valori tabellari già approvati ai fini dell'I.C.I.;
- **utilizzo edificatorio dell'area, demolizione di fabbricato e interventi di recupero:** per l'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, fattispecie ora disciplinate dall'art. 3 del d.p.r. 6 luglio 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile (senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera), fino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- **terreni agricoli e terreni non coltivati:** il reddito dominicale risultante dal catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato per il coefficiente **110** in caso di possesso e conduzione da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, ovvero per il coefficiente **135** negli altri casi.

5. Riduzioni della base imponibile

Per l'art. 9 del Regolamento comunale di applicazione, la **base imponibile dell'imposta è ridotta del 50%**, per:

- i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. La norma prevede che l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario, il quale è tenuto ad allegare alla dichiarazione idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare la dichiarazione sostitutiva prevista dal d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445;
- i **fabbricati di interesse storico o artistico**, previsti dall'art. 10, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";

I terreni agricoli **posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali**, di cui all'articolo 1 del d.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, **purché condotti dagli stessi**, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente i 6.000 euro e con le seguenti riduzioni:

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

Essendo un diritto soggettivo, le riduzioni sono calcolate in riferimento al valore complessivo dei terreni posseduti e non al valore della singola particella.

6. Aliquote d'imposta

Per l'art. 13, comma 6, del d.l. n. 201/2011, l'aliquota di base dell' I.M.U. è fissata nella misura dello 0,76%. I comuni possono modificarla in aumento o in diminuzione di 0,3 punti percentuali. **È riservata allo Stato una quota dell'imposta, calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,38%.**

Con deliberazione n. 50 del 26 settembre 2012, il Consiglio Comunale ha disposto le seguenti modalità di applicazione, le aliquote e detrazioni dell' I.M.U., da applicare nel comune di Fidenza, per l'anno 2012:

Tipologia imponibile	aliquote d'imposta 2012		
	deliberate dal comune di Fidenza	quota dovuta allo Stato*	quota dovuta al Comune
Abitazioni principali e relative pertinenze	0,40% con detrazioni*	-	0,40%
Unità immobiliare e relative pertinenze 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 non risulti locata			
Unità immobiliare e relative pertinenze posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato , a condizione che non risulti locata			
Unità immobiliari e autorimesse di pertinenza, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e alloggi regolarmente assegnati dall' ACER <i>In entrambi i casi spetta la detrazione di 200 euro prevista per l'abitazione principale, ma non spetta l'ulteriore detrazione prevista per i figli conviventi del soggetto passivo (trattandosi di persone giuridiche)</i>	0,40%	-	0,40%
Unità immobiliare e autorimessa di pertinenza, di proprietà di persone fisiche, locata con contratto stipulato a norma dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (canone concordato) a persone fisiche che vi risiedono anagraficamente e vi dimorano abitualmente	0,60%	0,38%	0,22%
Unità immobiliari ad uso abitazione e relative pertinenze, tenute a disposizione dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, prive di contratto di locazione o di comodato registrati, o per le quali non siano documentati consumi di acqua, energia elettrica, e/o di riscaldamento, probatori di utilizzazione abituale	1,06%	0,38%	0,68%
Fabbricati rurali ad uso strumentale , di cui all'art. 9, comma 3-bis, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133	0,15%	-	0,15%
Tutti gli altri immobili non rientranti nelle categorie precedenti	0,91%	0,38%	0,53%

- ✓ Si rammenta che non è dovuta la quota I.M.U. riservata allo Stato per le seguenti tipologie di immobili:
- ✓ unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze
- ✓ unità immobiliari assimilate all'abitazione principale dal regolamento comunale di applicazione dell'imposta e relative pertinenze;
- ✓ casa coniugale assegnata all'ex coniuge;
- ✓ fabbricati rurali ad uso strumentale;
- ✓ immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi di proprietà ACER regolarmente assegnati;
- ✓ immobili posseduti dal comune nel proprio territorio.

7. Detrazioni per l'abitazione principale e maggiorazione per i figli

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **200 euro**, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in egual misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione si verifica.

Per gli anni 2012 e 2013, **la detrazione per l'abitazione principale, è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni**, a condizione che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, anche se non è "fiscalmente a carico".

Il totale delle maggiorazioni, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro.

La detrazione di 200 euro e la maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio, **devono essere rapportate ai mesi dell'anno nei quali si sono verificate le condizioni previste dalla norma**. Il mese durante il quale il possesso dei requisiti si è protratto per almeno 15 giorni, è computato per intero. Ad esempio, la nascita del figlio e il compimento del 26esimo anno di età, sono conteggiati come mese intero se gli eventi si verificano almeno da 15 giorni.

Nel caso di unioni di fatto con figli conviventi nati dalle precedenti unioni, la maggiorazione della detrazione spetta per intero al genitore naturale, purché soggetto passivo, indipendentemente dalla quota di possesso. Qualora il titolare del diritto reale non sia il genitore naturale dei figli conviventi, la maggiorazione della detrazione non spetta.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale, ma non alla maggiorazione per i figli, i soci assegnatari di unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, purché adibite ad abitazione principale e l'ACER per gli alloggi di sua proprietà, regolarmente assegnati.

8. Abitazione principale e relative pertinenze

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto dei fabbricati **come unica unità immobiliare**, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Per l' I.M.U. il legislatore ha inteso unificare il concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale

L'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare a prescindere dal fatto che siano utilizzate come tali più unità immobiliari, distintamente iscritte nel catasto dei fabbricati. Il contribuente non può pertanto applicare le agevolazioni della prima casa a più unità immobiliari, a meno che non abbia previamente proceduto al loro accatastamento unitario.

Se il contribuente utilizza più unità immobiliari, situate nello stesso comune, può scegliere a quale attribuire le agevolazioni previste per la prima casa, dichiarandolo al comune con l'apposito modello. A questo proposito si rinvia alla parte finale del successivo paragrafo 11 "Dichiarazione"

Per beneficiare dell'aliquota ridotta e della detrazione previste per l'abitazione principale e relative pertinenze, devono **sussistere contemporaneamente, sia la residenza anagrafica, sia la dimora abituale del nucleo familiare**. Il nucleo familiare va individuato nei coniugi non legalmente separati.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in unità immobiliari diverse, situate nello stesso comune, le agevolazioni per l'abitazione principale e le sue pertinenze in relazione al nucleo (ossia aliquota ridotta, detrazioni e maggiorazioni per i figli), si applicano per una sola unità immobiliare, indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti.

Ad esempio, se nell'immobile in comproprietà dei coniugi destinato ad abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi, **non legalmente separati**, poiché l'altro risiede o dimora in immobile diverso situato nello stesso comune, **l'agevolazione per la prima casa spetta solo ad uno dei due coniugi**.

Questa disposizione ha lo scopo di evitare comportamenti elusivi nell'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale e va interpretata in senso restrittivo, per impedire che, nel caso in cui i coniugi acquisiscano la residenza in due unità immobiliari diverse, situate nello stesso comune, ognuno di loro possa usufruire delle agevolazioni previste per la prima casa.

Se invece le unità immobiliari sono ubicate in comuni diversi, l'agevolazione spetta ad entrambi i coniugi, qualora sia trasferita la residenza (e la dimora) per effettive necessità (ad esempio lavorative), che dovranno essere provate.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** (magazzini, locali di deposito; cantine e soffitte, se non unite all'unità immobiliare abitativa), **C/6** (stalle, scuderie rimesse ed autorimesse) e **C/7** (tettoie; posti auto su aree private, posti auto coperti), **nella misura massima di tre unità pertinenziali, una per ciascuna categoria catastale**, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione principale. Se una pertinenza è censita unitamente all'abitazione principale, deve essere comunque conteggiata nel predetto limite, in base alla categoria in cui avrebbe dovuto essere correttamente accatasta. .

In merito all'individuazione delle pertinenze, vanno rispettati i criteri di cui all'art. 817 del Codice Civile "*destinazione durevole a servizio della cosa principale*". Il contribuente sceglie e dichiara al comune le pertinenze cui applicare le agevolazioni previste per la prima casa.

Le altre pertinenze sono soggette ad aliquota ordinaria dello 0,91%.

Le pertinenze dell'unità immobiliare abitativa tenuta a disposizione dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, sono soggette all'aliquota dell'1,06%.

Assimilazioni ad abitazione principale

Per l'articolo 12 del Regolamento di applicazione dell' I.M.U. nel comune di Fidenza si considera direttamente adibita ad abitazione principale, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e relativa detrazione:

- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da **anziani o disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**, a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazioni non risulti locata. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze;
- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che l'abitazione non risulti locata**. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

Le vigenti disposizioni dell' I.M.U., non consentono al Comune la facoltà di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, come invece era previsto per l' I.C.I.

9. Disposizioni per il settore agricolo

I fabbricati rurali, sia ad uso abitativo, sia strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sono soggetti all' I.M.U.

I fabbricati rurali ad uso abitativo sono soggetti ad imposizione secondo le regole ordinarie. Pertanto se sono adibiti ad abitazione principale, si applicano le relative agevolazioni (*aliquota per la prima casa, detrazione e maggiorazione per i figli conviventi di età inferiore a 26 anni*).

I fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'art. 9, comma 3-bis, del d.l. n. 557/1993, indipendentemente dalla loro categoria catastale, sono soggetti ad imposta con aliquota ridotta dello **0,15%**. I fabbricati rurali tutt'ora iscritti nel catasto terreni, devono essere dichiarati nel catasto dei fabbricati entro il 30 novembre 2012 (salvo eventuali proroghe), con il procedimento DocFa. Per questa categoria di fabbricati sono previste modalità di pagamento particolari, per cui si rinvia all'apposito paragrafo di questa guida.

Si precisa che, poiché il Comune di Fidenza non è compreso nell'elenco ISTAT dei comuni montani o parzialmente montani, **i fabbricati rurali strumentali non sono esenti dall'imposta.**

I terreni agricoli sono comunque soggetti all' I.M.U., **anche se non coltivati**. Quando i terreni sono posseduti e condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e lasciati "a riposo", in base alle tecniche agricole rotative, il reddito dominicale rivalutato del 25%, dovrà essere moltiplicato per il coefficiente **110**, anziché **135** come negli altri casi. Si applicano le esenzioni e le riduzioni illustrate nei rispettivi paragrafi di questa guida.

Nel caso in cui il terreno sia condotto da società di persone cui è stato concesso in locazione o comodato dai soci proprietari, questi ultimi possono fruire delle agevolazioni previste per i coltivatori diretti e per gli imprenditori agricoli professionali, a condizione che conducano direttamente il fondo in qualità di soci.

10. Esenzioni

Per l'articolo 13 del "Regolamento comunale dell' I.M.U." i seguenti immobili sono esenti dal pagamento dell'imposta:

- gli immobili posseduti dallo Stato, gli immobili, ubicati nei rispettivi territori, posseduti da Regioni, Province, comune, Comunità montane, Consorzi fra gli stessi enti, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 ad E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali, di cui all'articolo 5 bis, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione della Repubblica Italiana e loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli articoli 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 ed 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**. Fino all'emanazione di apposito decreto del M.e.f. e del Ministero per le Politiche Agricole, l' esenzione è applicabile ai terreni elencati nella circolare 14 giugno 1993, n. 9, già "utilizzata" per l'applicazione dell' I.C.I.

Sono esenti dall' I.M.U i terreni del comune di Fidenza censiti nei seguenti fogli catastali

- in parte: i fogli numero 70, 75 e 78 (si consiglia comunque di verificare presso l'ufficio tributi i mappali esenti);
- interamente: i fogli dal n. 79 al n. 102;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente all'esercizio **non commerciale** di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222;
- gli immobili ed i fabbricati di proprietà delle **ONLUS**. Fatto salva diversa disposizione di legge, l'esenzione si applica soltanto per la quota d'imposta spettante al comune.

11. Dichiarazioni

Con d.m. 30 ottobre 2012 (pubblicato sulla G.U. n. 258 del 5 novembre 2012), il M.e.f. ha approvato il modello di dichiarazione dell' I.M.U e le relative istruzioni.

I soggetti passivi dell' I.M.U. devono adempiere agli obblighi dichiarativi soltanto nei casi previsti dalle istruzioni ministeriali (di seguito brevemente riepilogati), **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.

Per adempiere agli obblighi dichiarativi sorti dal **1 gennaio al 5 novembre 2012**, c'è tempo fino al **4 febbraio 2013** (ossia entro 90 giorni dalla data di pubblicazione sulla G.U. del d.m. che ha approvato il modello della dichiarazione).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, purché non intervengano variazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta.

La dichiarazione, debitamente compilata e sottoscritta, deve essere presentata al Comune di Fidenza, con le seguenti modalità:

- direttamente all'ufficio tributi comunale, che ne rilascia ricevuta;
- mediante raccomandata senza avviso di ricevimento. In questo caso, la data di spedizione vale come data di consegna al comune;
- per posta elettronica certificata al seguente indirizzo protocollo@postacert.comune.fidenza.pr.it.

L'obbligo dichiarativo dell'I.M.U. sorge soltanto nei casi in cui siano intervenute variazioni rispetto alle dichiarazioni già presentate ai fini dell'I.C.I. e nei casi in cui siano intervenute variazioni che non sono comunque conoscibili e/o note dal comune.

A questo proposito, si precisa che il comune di Fidenza, ai fini delle verifiche e dei controlli previsti dalle vigenti disposizioni sull'utilizzo del patrimonio immobiliare del proprio territorio, dispone delle banche dati dell'Anagrafe dei residenti, del catasto dei fabbricati e del catasto terreni, dei contratti di locazione stipulati dal 1° luglio 2010 e dei consumi delle utenze domestiche, messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Le informazioni rinvenibili dall'Amministrazione comunale dalle menzionate banche dati, restano escluse dagli obblighi dichiarativi del soggetto passivo.

A titolo meramente esemplificativo: le informazioni catastali che attengono le nuove costituzioni, variazioni e volturazioni dichiarate all'Agenzia del Territorio e quelle relative al possesso degli immobili, sono acquisite d'ufficio dal Comune di Fidenza con modalità informatiche e, secondo le vigenti disposizioni sulla "semplificazione amministrativa", non possono essere richieste ai soggetti passivi mediante la dichiarazione dell'I.M.U.

Di seguito si riepilogano i casi in cui permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione I.M.U.:

- **immobili soggetti a riduzioni dell'imposta**, ossia:
 - ✓ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
 - ✓ fabbricati di interesse storico o artistico;
 - ✓ immobili per i quali il comune di Fidenza ha deliberato la riduzione dell'aliquota ordinaria, a norma dell'art. 13, comma 9, del d.l. n. 201/2011, ossia:
 - unità immobiliari ad uso abitativo locate a canone concordato. In riferimento agli immobili locati, si precisa che la dichiarazione I.M.U. deve essere presentata solo per i contratti di locazione e di affitto registrati anteriormente al 1° luglio 2010, poiché da questa data con la registrazione vengono comunicati anche i dati catastali;
 - unità immobiliari ad uso abitativo, con autorimesse di pertinenza, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e alloggi regolarmente assegnati dall'ACER;
 - terreni agricoli e terreni non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP);

- **quando il Comune di Fidenza non possiede le informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.** Si rinvia alle istruzioni allegate al modello di dichiarazione I.M.U. (approvato con d.m. del M.e.f. 30 ottobre 2012), disponibili sul sito web del comune nella sezione dei tributi.

Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto o non sono stati regolarmente effettuati gli aggiornamenti della banca dati catastale.

Non sussiste l'obbligo dichiarativo per gli immobili adibiti ad abitazione principale, poiché il Comune detiene la banca dati dell'Anagrafe dei residenti.

Per la stessa ragione non va presentata la dichiarazione per beneficiare della maggiorazione della detrazione di 50 euro per ciascun figlio convivente, di età inferiore a 26 anni.

Come già evidenziato al precedente **paragrafo 8, relativo all'Abitazione principale, la dichiarazione dell'I.M.U. deve essere presentata** quando i componenti del nucleo familiare stabiliscono la dimora abituale e la residenza anagrafica **in unità immobiliari diverse** situate nello stesso comune, poiché le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze, in relazione al nucleo familiare, si applicano per un solo immobile. **In questo caso l'agevolazione spetta ad uno solo dei coniugi, il quale e' tenuto a presentare al comune la dichiarazione dell'I.M.U..**

12. Versamenti a saldo di imposta 2012

L'imposta deve essere pagata **con il modello di versamento unitario F24 ovvero con bollettino postale** (di cui al momento l'Amministrazione finanziaria non ha ancora approvato il modello), utilizzando i Codici tributo indicati nella **TABELLA 4**, allegata a questa guida.

Il **versamento a saldo dell'I.M.U. per l'anno 2012** deve essere effettuato **entro il 17 dicembre 2012** (essendo il 16 dicembre festivo), previo conguaglio dell'acconto già versato.

Il calcolo dell'imposta dovuta va effettuato su base annua, con applicazione delle aliquote e detrazioni d'imposta deliberate dal Consiglio Comunale di Fidenza per l'anno 2012, riportate nella successiva TABELLA 1 e detraendo l'acconto già versato.

Nella parte finale di questa guida, per agevolare i contribuenti nel calcolo dell' I.M.U. dovuta per l'anno 2012 , e' trascritto il PROCEDIMENTO DI CALCOLO DEL SALDO.

Si informa, che l'Amministrazione comunale di Fidenza, ha messo a disposizione dei contribuenti, sul sito istituzionale, lo strumento di calcolo dell' I.M.U online, che permette la stampa personalizzata dei moduli di versamento.

In base al Regolamento comunale, l'imposta non è dovuta se l'importo annuo è inferiore a **12 euro**.

L'importo da versare deve essere **arrotondato all'euro**: per difetto se inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore.

Esempio:

- imposta di 105,40 euro	importo da versare 105,00 euro
- imposta di 105,50 euro	importo da versare 106,00 euro

I termini e le modalità di versamento dell'I.M.U. per l'anno 2012, sono riepilogati nella **TABELLA 5**, allegata a questa guida.

Note per la compilazione del modello di versamento dell' I.M.U

Per la compilazione del modello F24, nella "sezione I.M.U. e altri tributi locali", in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "*importi a debito versati*", vanno trascritti i codici tributo (v. **TABELLA 4**) con le seguenti specificazioni:

- nello spazio "*codice ente/codice comune*" va riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (per il comune di Fidenza, il codice è **B034**);
- nello spazio "*Ravv.*": barrare la casella se il pagamento si riferisce al Ravvedimento;
- nello spazio "*Acc.*": barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;
- nello spazio "*Saldo*": barrare se il pagamento si riferisce al saldo;
- nello spazio "*Numero immobili*": indicare il numero degli immobili;
- nello spazio "*Anno di riferimento*": deve essere indicato l'anno d'imposta corrente (**2012**).

Si precisa che in caso di ravvedimento operoso, le sanzioni e gli interessi vanno versati unitamente all'imposta dovuta.

13. Rimborsi

Per l'articolo 22 del "*Regolamento comunale dell' I.M.U.*", il contribuente e' tenuto a presentare al comune di Fidenza la richiesta di rimborso delle somme versate e non dovute, entro 5 anni dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

Il comune, se dovuto, disporrà il rimborso maggiorato degli interessi a decorrere dalla data di pagamento dell'imposta.

L'importo da rimborsare, a richiesta del contribuente, può essere compensato con altri tributi comunali, come previsto dall' articolo 21 del citato Regolamento.

14. Ravvedimento operoso

Mediante il ravvedimento operoso, il contribuente può rimediare spontaneamente alle violazioni commesse, versando la **sanzione** ridotta (anziché quella ordinaria prevista in ragione del 30%), **l'imposta** dovuta e gli **interessi** al tasso legale (dal 1° gennaio 2012 nella misura del 2,5%).

Di seguito si riassumono le modalità operative del ravvedimento operoso:

- versamento dell'imposta non pagata, maggiorato degli interessi e sanzioni ridotte entro i termini prestabiliti, indicati nella tabella sottostante;
- non dev'essere già avviata l'attività di accertamento d'ufficio: ad esempio, se il comune notifica al contribuente l'atto di accertamento oppure trasmette un questionario per la richiesta di dati o chiarimenti e, successivamente, il contribuente intende avvalersi del ravvedimento operoso, l'ufficio tributi può disconoscere l'efficacia del ravvedimento e proseguire l'attività di accertamento.

Per agevolare l'utilizzo del ravvedimento operoso si riportano gli schemi riepilogativi di cui all' 13, comma 1, del d.lgs. n. 472/1997 e successive modificazioni:

a) Ravvedimento "sprint": omesso, tardivo o insufficiente versamento dell'imposta, **regolarizzato entro 15 giorni:**

infrazione	scadenza del ravvedimento sprint	ravvedimento
omesso, tardivo o insufficiente versamento del saldo I.M.U. 2012	2 gennaio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • imposta o differenza d'imposta; • sanzione per il ravvedimento breve (3%) ulteriormente ridotta ad un importo pari a 1/15 per ciascun giorno di ritardo; in altre parole, al versamento ritardato si applica una sanzione dello 0,2 % per ogni giorno di ritardo dal 1° al 14° giorno (es.: pagamento al 7° giorno di ritardo: sanzione= 0,2% x 7 = 1,4 %); • interessi moratori calcolati sull'imposta, al tasso legale del 2,5%

b) Ravvedimento "breve": omesso, tardivo o insufficiente versamento dell'imposta, **regolarizzato dopo 15 giorni ed entro 30 giorni:**

infrazione	scadenza del ravvedimento breve	ravvedimento
omesso, tardivo o insufficiente versamento del saldo I.M.U. 2012	16 gennaio 2013	<ul style="list-style-type: none"> • imposta o differenza d'imposta; • sanzione del 3,0 % sull'imposta (pari ad un decimo della sanzione ordinaria del 30%); • interessi moratori calcolati sull'imposta, al tasso legale del 2,5%

c) Omesso, tardivo o insufficiente versamento dell'imposta, regolarizzato dopo 30 giorni, ma comunque entro un anno dalla data di scadenza del versamento, in acconto o a saldo:

infrazione	scadenza del ravvedimento	ravvedimento
omesso, tardivo o insufficiente versamento dell' acconto I.M.U. 2012	17 giugno 2013	<ul style="list-style-type: none"> • imposta o differenza d'imposta; • sanzione del 3,75% sull'imposta (pari ad un ottavo della sanzione ordinaria del 30%); • interessi moratori calcolati sull'imposta, al tasso legale del 2,5%
omesso, tardivo o insufficiente versamento del saldo I.M.U. 2012	16 dicembre 2013	

Come si calcolano gli interessi per ritardato pagamento dell'imposta:

Il ravvedimento si perfeziona con il pagamento della sanzione ridotta, da effettuare contestualmente al versamento dell'imposta e degli interessi moratori, calcolati sull'imposta dovuta al tasso legale del 2,5%, computati dal giorno successivo a quello in cui il versamento avrebbe dovuto essere eseguito in autotassazione, fino al giorno di esecuzione del pagamento, secondo la seguente formula:

$$\text{imposta dovuta} \times 2,5\% \times \text{giorni ritardo} : 365$$

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 35 del 12 aprile 2012, in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta, in ragione della quota spettante al comune e allo Stato.

Il versamento degli importi risultanti dal calcolo anzidetto (imposta, sanzione e interessi moratori) arrotondato all'euro, deve essere effettuato utilizzando il modello F24 barrando la casella "rav" dell'apposita sezione "I.M.U. e altri tributi locali", oppure con lo stesso bollettino di conto corrente postale previsto per il pagamento dell'I.M.U. ordinaria e barrando la casella denominata "ravvedimento operoso".

15. Informazioni utili

La modulistica per l'applicazione dell'I.M.U. è disponibile presso l'uffici "Tributi" del comune e sul sito internet www.comune.fidenza.pr.it nella sezione "Tributi comunali".

Collegandosi direttamente all'*home page* del Comune di Fidenza, è disponibile **il programma per il calcolo automatico del tributo**, che consente a ciascun contribuente di calcolare l'I.M.U. dovuta a saldo per l'anno 2012 e di stampare il modello F24 per il pagamento dell'imposta.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute, anche telefonicamente, ai numeri 0524/517276, 0524/517352, 0524/517350 dell'Ufficio Tributi, aperto tutte le mattine dal martedì al venerdì, dalle 8,30 alle 13,00 e il giovedì pomeriggio dalle 15,00 alle 17,00.

Fidenza, 6 novembre 2012

Il Dirigente
Lucetta Pietralunga

Il Sindaco
dott. Mario Cantini

Il Vicesindaco
Stefano Tanzi

TABELLA 1 – ALIQUOTE dell'I.M.U.**da applicare nel territorio del Comune di Fidenza per l'ANNO 2012****(approvate con deliberazione consiliare n. 50 del 26 settembre 2012)**

	1	2	3
Tipologia imponibile	Aliquota deliberata	aliquota quota Stato*	aliquota quota Comune
Abitazioni principali e relative pertinenze			
Unità immobiliare e relative pertinenze 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 non risulti locata	0,40% con detrazioni*	-	0,40%
Unità immobiliare e relative pertinenze posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato , a condizione che non risulti locata			
Unità immobiliari e autorimesse di pertinenza, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e alloggi regolarmente assegnati dall' ACER <i>In entrambi i casi spetta la detrazione di 200 euro prevista per l'abitazione principale, ma non spetta l'ulteriore detrazione prevista per i figli conviventi del soggetto passivo (trattandosi di persone giuridiche)</i>	0,40%	-	0,40%
Unità immobiliare e autorimessa di pertinenza, di proprietà di persone fisiche, locata con contratto stipulato a norma dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (canone concordato) a persone fisiche che vi risiedono anagraficamente e vi dimorano abitualmente	0,60%	0,38%	0,22%
Unità immobiliari ad uso abitazione e relative pertinenze, tenute a disposizione dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, prive di contratto di locazione o di comodato registrati, o per le quali non siano documentati consumi di acqua, energia elettrica, e/o di riscaldamento, probatori di utilizzazione abituale	1,06%	0,38%	0,68%
Fabbricati rurali ad uso strumentale , di cui all'art. 9, comma 3-bis, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133	0,15%	-	0,15%
Tutti gli altri immobili non rientranti nelle categorie precedenti	0,91%	0,38%	0,53%

TABELLA 2 - DETRAZIONI d' IMPOSTA
approvate per l'anno 2012

Tipologia imponibile	Detrazioni di legge
<p>Abitazione principale e relative pertinenze</p> <p>(si vedano le precisazioni indicate al paragrafo "Abitazione principale")</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 200 euro rapportati alla durata (in mesi) di destinazione ad abitazione principale • maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (fino all'importo massimo di 400 euro) <p><i>Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, sia la detrazione, sia la maggiorazione per i figli, spettano a ciascuno di essi <u>in eguale misura e proporzionalmente al periodo (in mesi) per il quale le predette condizioni si verificano.</u></i></p>
<p>Unità immobiliari e relative autorimesse di pertinenza, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e alloggi regolarmente assegnati dall' ACER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 200 euro rapportati alla durata (in mesi) dell'assegnazione <p><i>Trattandosi di persone giuridiche, non spetta l'ulteriore detrazione prevista per i figli conviventi del soggetto passivo.</i></p>

TABELLA 3 - COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI
per il CALCOLO della BASE IMPONIBILE

Tipologia immobili	Categoria catastale	Moltiplicatore
FABBRICATI	A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
	A/10	80
	B	140
	C/1	55
	C/3 + C/4 + C/5	140
	D (esclusi D/5)	60
	D/5	80
TERRENI AGRICOLI	Terreni agricoli, nonché terreni non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
	Altri terreni agricoli	135

**TABELLA 4 – CODICI da utilizzare per
il VERSAMENTO dell' I.M.U. 2012 mediante MODELLO F24**

	Codice comune (Fidenza): B034	
	Codici tributo	
Tipologia immobile	Quota Comune	Quota Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	-
Fabbricati rurali strumentali	3913	-
Terreni	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919

**TABELLA 5 – RIEPILOGO delle SCADENZE
di VERSAMENTO dell' I.M.U. per l'anno 2012**

RIEPILOGO SCADENZE	18 giugno 2012	17 settembre 2012	17 dicembre 2012
aliquote da applicare	<i>base</i>	<i>base</i>	<i>effettive</i>
Tipologia immobili:	quota da versare:	quota da versare:	quota da versare:
abitazione principale e pertinenze	50%	===	saldo a conguaglio
	un terzo	un terzo	saldo a conguaglio
fabbricati rurali strumentali già censiti	30%	===	saldo a conguaglio
fabbricati rurali strumentali da censire	===	===	100%

**TABELLA 6 - MODALITA' di CALCOLO dell' I.M.U.
dovuta per l'anno 2012**

1) Determinazione della **base imponibile**:

fabbricati	(rendita catastale + 5%) x coefficiente indicato nella TABELLA 3 x quota % di possesso x mesi di possesso : 12
aree fabbricabili	valore venale in comune commercio al 1 gennaio 2012 x quota % di possesso x mesi di possesso : 12
terreni	(reddito dominicale + 25%) x coefficiente indicato nella TABELLA 3 x quota % di possesso x mesi di possesso : 12

Applicazione dell'eventuale abbattimento del 50% della base imponibile nel caso di immobili dichiarati inagibili e/o inabitabili, secondo le vigenti disposizioni.

2) Calcolo del **versamento a saldo 2012**, con le **aliquote deliberate dal comune di Fidenza**:

tipo immobile	quota	imposta annua	calcolo versamento saldo	codice F24
abitazione principale e pertinenze	comune	base imponibile x 0,40% - detrazioni	imposta annua - versamenti effettuati in acconto	3912
fabbricati rurali strumentali	comune	base imponibile x 0,15%	imposta annua - versamento effettuato in acconto	3913
terreni	comune	base imponibile x 0,53%	imposta annua - versamento effettuato in acconto (*)	3914
	Stato	base imponibile x 0,38%	imposta annua - versamento effettuato in acconto (*)	3915
aree fabbricabili	comune	base imponibile x 0,53%	imposta annua - versamento effettuato in acconto	3916
	Stato	base imponibile x 0,38%	imposta annua - versamento effettuato in acconto	3917
altre tipologie fabbricati	comune	base imponibile x aliquota quota comune (si veda col. 3 della TABELLA 1 in base alla tipologia)	imposta annua - versamento effettuato in acconto	3918
	Stato	base imponibile x 0,38%	imposta annua - versamento effettuato in acconto	3919

(*) si applicano le riduzioni d'imposta indicate al paragrafo "agevolazioni".

Esempi di calcolo e versamento dell'imposta a saldo

Immobile commerciale categ. C/1 posseduto al 100% di rendita catastale di 1.000 euro

Calcolo base imponibile: $1.000 \times 1,05 \times 55 = 57.750,00$

(rendita rivalutata del 5% moltiplicata per il coefficiente della categoria)

Versamento effettuato in acconto

(calcolato con aliquota base dello 0,76%):

quota Stato (metà dell'aliquota base): $(57.750 \times 0,38\%) : 2 = 109,73$

quota Comune (metà dell'aliquota base): $(57.750 \times 0,38\%) : 2 = 109,73$

(base imponibile moltiplicata per l'aliquota, l'imposta così ottenuta è divisa a metà per l'acconto)

modello F24 (acconto)	
importo €	cod. tributo
110,00	3919
110,00	3918

Versamento effettuato a saldo e conguaglio

(calcolato per l'anno intero con aliquota deliberata dello 0,91%):

- la quota Stato è sempre calcolata con aliquota dello 0,38% pari alla metà dell'aliquota base dello 0,76% (vedi col. 2 di Tabella 1)

- la quota Comune è calcolata con aliquota dello 0,53% pari alla differenza tra aliquota deliberata e aliquota dello Stato (vedi col. 3 di Tabella 1)

determinazione dell'imposta annua

quota Stato (aliquota 0,38%): $57.750 \times 0,38\% = 219,45$

quota Comune (aliquota 0,53%): $57.750 \times 0,53\% = 306,07$

calcolo del saldo a conguaglio:

(imposta annua - versamento in acconto)

$219,45 - 110,00 = 109,45$

$306,07 - 110,00 = 196,07$

modello F24 (saldo)	
importo €	cod. tributo
109,00	3919
196,00	3918

Abitazione principale categ. A/2 posseduta al 100%, occupato senza figli, di rendita catastale di 800 euro

Calcolo base imponibile: $(600 \times 1,05 \times 160) = 134.400,00$

(rendita rivalutata del 5% moltiplicata per il coefficiente della categoria)

Versamento effettuato in acconto

(calcolato con aliquota ridotta dello 0,40% e applicando la detrazione di € 200):

la quota Stato non è dovuta -

quota Comune (aliquota 0,40%): $(134.400 \times 0,40\% - € 200) : 2 = 168,80$

(base imponibile moltiplicata per l'aliquota, l'imposta così ottenuta è divisa a metà per l'acconto)

Versamento effettuato a saldo e conguaglio

determinazione dell'imposta annua:

la quota Stato non è dovuta

quota Comune (aliquota 0,40%): $134.400 \times 0,40\% - € 200 = 337,60$

calcolo del saldo a conguaglio :

(imposta annua - versamento in acconto)

$337,60 - 168,80 = 168,80$

modello F24 (acconto)	
importo €	cod. tributo
-	-
169,00	3912

modello F24 (saldo)	
importo €	cod. tributo
-	-
169,00	3912