



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

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

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

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

PRIMA CASA

Abitazione principale

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

Casa assegnata al coniuge separato

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

Casa costituita da 2 unità immobiliari

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

Casa rurale

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

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

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

L'ESEMPIO	852,00	×	1,05
	894,60	=	

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

	894,60	×	160,00
	143.136,00	=	

Applica l'aliquota

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

	143.136,00	÷	100,00
	1.431,36	×	0,40
	572,54	=	

Sottrai la detrazione

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

	572,54	−	200,00
	372,54	=	

Calcola l'acconto

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

	372,54	÷	2,00
	186,27	=	

SECONDA CASA

Seconda casa

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

Casa concessa in uso gratuito

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

Casa sfitta di anziani ricoverati

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

Casa di residenti all'estero

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

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

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

L'ESEMPIO	550,00	×	1,05
	577,50	=	

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

	577,50	×	160,00
	92.400,00	=	

Applica l'aliquota

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

	92.400,00	÷	100
	924,00	×	0,76
	702,24	=	

Sottrai la detrazione

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

	702,24	−	200,00
	502,24	=	

Calcola l'acconto

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

	502,24	÷	2,00
	251,12	=	

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

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

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

Applica il moltiplicatore

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

	2.223,34	×	60,00
	133.400,60	=	

Applica l'aliquota

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

	133.400,60	÷	100,00
	1.334,00	×	0,20
	266,80	=	

Calcola l'acconto

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

	266,80	×	0,30
	80,04	=	

Fabbricati rurali strumentali

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

Fabbricati in categoria D non censiti

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

Altri fabbricati

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

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

Individua il valore di bilancio

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

100.000,00	×	
-------------------	---	--

Applica l'aliquota

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

100.000,00	÷	100,00
1.000,00	×	0,76
760,00	=	

Calcola l'acconto

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

760,00	÷	2,00
380,00	=	

Individua e rivaluta la rendita catastale

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

2.421,00	×	1,05
2.542,05	=	

Applica il moltiplicatore

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

2.542,05	×	80,00
203.364,00	=	

Applica l'aliquota

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

203.364,00	÷	100,00
2.033,64	×	0,76
1.545,57	=	

Calcola l'acconto

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

1.545,57	÷	2,00
772,79	=	

IL PROCEDIMENTO

Individua e rivaluta la rendita catastale

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

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

Applica il moltiplicatore

La rendita va moltiplicata per 160 per ottenere il valore catastale

	1.083,60	×	160,00
	173.376,00	=	

Applica l'aliquota

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

	173.376,00	÷	100,00
	1.733,76	×	0,76
	1.317,66	=	

Calcola l'acconto

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

	1.317,66	÷	2,00
	658,82	=	

I codici tributo

3912 - Imu - Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune

3913 - Imu - Imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune

3914 - Imu - Imposta municipale propria per i terreni - Comune

3915 - Imu - Imposta municipale propria per i terreni - Stato

3916 - Imu - Imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Comune

3917 - Imu - Imposta municipale propria per le aree fabbricabili - Stato

3918 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Comune

3919 - Imu - Imposta municipale propria per gli altri fabbricati - Stato

3920 - Imu - Interessi da accertamento - Comune

3924 - Imu - Sanzioni da accertamento - Comune

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