

# ACCONTO IMU 2012

**AVVERTENZA:** Le informazioni fornite potrebbero essere soggette a variazione in seguito a eventuali modifiche apportate dal legislatore.

## CHI DEVE PAGARE L'IMPOSTA

Soggetto passivo dell'imposta, tenuto al pagamento e alle dichiarazioni previste dalla legge, è:

- il proprietario di fabbricati, terreni fabbricabili o agricoli, terreni incolti
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati, terreni fabbricabili o agricoli e terreni incolti
- il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata
- il coniuge superstite
- l'erede con diritto di abitazione
- il concessionario di aree demaniali
- il coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento degli effetti civili del matrimonio

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

Sono soggetti a Ici tutti i beni immobili:

- i fabbricati già iscritti (e quelli che devono ancora essere iscritti) al catasto edilizio urbano, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dal momento in cui il fabbricato è utilizzato;
- le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;  
n.b.: sono considerati inedificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, utilizzati per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- i terreni agricoli;
- i terreni incolti e quelli coltivati in modo non imprenditoriale.

## BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6, 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 A/10 e D/5
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati D/5
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000.

Gli immobili appartenenti al gruppo "D", non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati pagano l'imposta moltiplicando l'aliquota per il valore contabile del bene, a sua volta dato dal costo di costruzione o di ampliamento. I costi sostenuti per la costruzione dell'immobile devono essere moltiplicati con coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero delle Finanze.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è determinata dal valore venale al 1 gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche similari. Il Regolamento Comunale IMU ha fissato i seguenti valori minimi delle aree edificabili per l'effettuazione degli accertamenti da parte del Comune (non si farà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree sia stata determinata in base a detti valori e risulti tempestivamente versata):

ZONA URBANISTICA OMOGENEA	VALORE UNITARIO A MQ.
(A) centro storico :	
- in assenza di piano particolareggiato	€/mq 146,42
- con piano particolareggiato in vigore	€/mq 195,22
(B1) di completamento residenziale interno	€/mq 225,72
(B2) di completamento residenziale esterno	€/mq 244,02
(B2) in presenza di vincolo urbanistico	€/mq 207,42
(C) di espansione residenziale:	
C1 (ex zone C e C*):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 162,71
C2 (semi estensiva):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 26,55
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 82,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 138,27
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 225,7
C3 (semi estensiva):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 180,5
C3+S (solo quota C3):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
C3+S (solo quota S):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 17,00

- in presenza del vincolo urbanistico:	€/mq 1445
C4 (super estensiva):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 16,61
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 19,42
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,92
Cpi (Dedalo e Ateneo):	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 162,71
C ex L.167/62	€/mq 14,12
(D1) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29
(D1*) commerciale turistica e di svago:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29
(D2) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di nuovo insediamento:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 62,90 *
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 83,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 104,84
(D3) commerciale-artigianale:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 47,18
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 62,90
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 78,68
in presenza del vincolo urbanistico:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 40,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 62,90
(G1) servizi generali per attrezzature zonali e di carattere settoriale:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 16,20
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 26,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 36,00
(G1*) servizi commerciali-direzionali, interessati da piani attuativi approvati:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 19,24
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 30,99
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 42,75
(G2) servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana:	

- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 15,19
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 24,47
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 33,7
(G 3) attrezzature ricettive nel verde:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 12,65
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 20,39
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 28,12
in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 10,75
(G 4) - (G4*) servizi generali di supporto dell'attività agroalimentare	€/mq 10,74
(G 5) - (G5*) - (G*5) servizi generali per attrezzature culturali, sociali, sportive, ricreative:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 12,62
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 14,51
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 15,77
(G 6) servizi e attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago e i servizi sociali:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 8,44
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 13,59
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 18,7
(G 7) servizi generali e impianti tecnologici	€/mq 9,67
(G 8) servizi generali a forte connotazione ambientale:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 5,92
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 9,54
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13,16
(G 9) servizi e attrezzature commerciali, ricettive, d'intrattenimento e di svago, interessati da piani attuativi approvati:	
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 75,00
(G 10) ex zona D1* servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 17,21
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 27,73
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 38,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 1463
(G 10*) servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G 11) strutture per lo sport, la cultura, il tempo libero, i servizi sociali e ricreativi:	
- con sola classificazione o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25

- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G13) serbatoio idrico	€/mq 3,53
(G15) distributori di carburanti	€/mq 9,56
(S2) attrezzature di interesse comune	€/mq 9,56
(S3) spazi e verde pubblico attrezzati	€/mq 9,56
(S4) parcheggi	€/mq 9,56

\*ATTENZIONE! Per l'anno 2012 il valore delle aree appartenenti alla 1^ fascia delle zone omogenee D1 e D2 (con sola classificazione o solo piano di lottizzazione approvato) è considerato congruo se inferiore fino al 35% rispetto al valore stabilito al comma precedente.

Per i terreni agricoli, la base imponibile è ottenuta moltiplicando il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento per:

- 110 nel caso in cui i terreni (anche incolti) siano posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- 135 per i terreni appartenenti ad altri soggetti.

#### COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

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

Attenzione:

- I coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali devono essere iscritti nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura presso l'INPS.
- La cancellazione dagli elenchi ha effetto a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo.
- Non godono di tali benefici i coltivatori diretti in pensione, che continuano a versare volontariamente i contributi previdenziali.

#### CALCOLO DELL'ACCONTO 2012

E' previsto il versamento di un acconto pari al 50% dell'imposta calcolata moltiplicando la base imponibile per le seguenti aliquote:

ALIQUOTA	TIPOLOGIA IMMOBILE	BENEFICIARIO DEL TRIBUTO
0,2 per cento	abitazione principale	Comune
0,2 per cento	fabbricati rurali strumentali	Comune
0,76 per cento	tutti gli altri immobili	50% Comune 50% Stato

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

Per l'abitazione principale (il fabbricato iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare in cui il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente) e per le sue pertinenze (unità immobiliari esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2-C/6-C/7, nel limite massimo di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo) si deve calcolare l'acconto con l'aliquota deliberata dal comune. Da questo importo si deve sottrarre la detrazione fissa di 200,00 euro e quella variabile di 50,00 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Anche le detrazioni si rapportano al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e si suddividono in parti uguali tra i soggetti passivi per i quali l'unità immobiliare è abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400,00 euro da intendersi pertanto in aggiunta alla detrazione di base pari a 200,00 euro. L'imposta sull'abitazione principale si può pagare anche in tre rate.

Per i fabbricati rurali strumentali già accatastati l'acconto IMU 2012 è pari al 30%. Sono esclusi dall'acconto i fabbricati rurali strumentali da accatastare entro il 30 novembre. Per questi ultimi l'imposta dovrà essere versata in unica soluzione entro il termine per il pagamento del saldo.

Per il 2012 il Comune di Sestu ha deliberato l'aliquota dello 0,58 per cento per i fabbricati merce (costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori) e per le aree edificabili. Tuttavia l'acconto non dovrà tener conto di queste aliquote in quanto il comma 12 bis dell'art. 13, le considera non definitive e suscettibili di modifica fino al 30 settembre.

Si ricorda che anche le aliquote base stabilite dalla legge potranno essere modificate entro il 10 dicembre.

### SCADENZE

ACCONTO	18 giugno 2012
Eventuale seconda rata IMU sull'abitazione principale	17 settembre 2012
SALDO	17 dicembre 2012

### MODALITA' PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Mediante modello F24, compilando la "Sezione IMU ed altri tributi locali" con i seguenti codici:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale	3912	-
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
Terreni agricoli	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919

Si ricorda che:

- il codice comune relativo agli immobili ubicati nel Comune di Sestu è I695;
- il vecchio modello F24, con la dicitura «Sezione Ici», può essere usato fino al 31 maggio 2012, inserendo i codici tributo dell'Imu;
- ogni proprietario deve eseguire versamenti separati;
- nello stesso rigo deve comparire l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, con il codice tributo 3912, indicando il corretto numero immobili per il quale si sta effettuando il pagamento (per esempio, "001" se c'è solo la casa; "004" se oltre alla casa sono presenti tre pertinenze, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7);

- per ogni rigo, va sommata l'Imu dovuta sugli immobili situati nello stesso Comune ai quali si applica lo stesso codice tributo. Ad esempio, l'imposta dovuta per una seconda casa, un box e un negozio, deve essere sommata e iscritta in un rigo con il codice 3918 (quota comunale) e in un altro con il 3919 (quota statale). Anche in corrispondenza della quota statale si indica comunque il codice del Comune in cui è ubicato l'immobile;
- se l'acconto è pari a zero non bisogna presentare il modello F24;
- si può usare lo stesso modello per immobili situati in Comuni diversi, usando righe diversi, ognuno con il codice del comune di ubicazione;
- il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro: per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo;
- l'arrotondamento è effettuato per ciascun rigo del modello F24;
- l'importo minimo da versare è 12,00 euro;
- il versamento può essere fatto allo sportello di un agente della riscossione, di una banca convenzionata o di un ufficio postale. I titolari di partita Iva devono pagare in modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. La modalità online può essere usata da tutti i contribuenti tramite i servizi di home banking di banche e poste e i servizi Entratel-Fisconline.

### **RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO VERSAMENTO**

Coloro che per qualsiasi motivo non effettuassero i versamenti delle rate entro le scadenze di legge, possono sanare le violazioni commesse attraverso il ravvedimento operoso, istituto che permette all'autore delle omissioni o delle irregolarità nel pagamento delle imposte e tasse di provvedervi spontaneamente, entro i termini di seguito indicati. In particolare, coloro che omettono in tutto o in parte il versamento dell'acconto (18 giugno 2012 e 17 settembre 2012 per l'eventuale seconda rata dell'IMU sull'abitazione principale) o del saldo (17 dicembre 2012), possono regolarizzare il pagamento:

entro i successivi 15 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione di un quindicesimo del 3 per cento dell'imposta dovuta per ciascun giorno di ritardo (per esempio, il contribuente che paga 4 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 4/15 del 3%; il contribuente che paga 10 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 10/15 del 3%);
- gli interessi al tasso legale del 2,5 per cento maturati giorno per giorno (0,00685 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

entro i successivi 30 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 2,5 per cento maturati giorno per giorno (0,00685 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

entro un anno dal mancato pagamento, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3,75 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 2,5 per cento maturati giorno per giorno (0,00685 per cento giornaliero) sull'imposta da versare.

Esempio di calcolo degli interessi:

somma dovuta x 2,5% x giorni di ritardo : 365

ovvero

somma dovuta x 0,00685% x giorni di ritardo

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato con il modello F24, avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento" e di indicare gli importi comprensivi di tributo sanzioni e interessi in corrispondenza di ciascuna tipologia di immobile per il quale si sta effettuando il pagamento.

## RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, oppure da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta

## DICHIARAZIONE

Si presenta ogniqualvolta si verifica una variazione nella situazione degli immobili che comporta una diversa determinazione del tributo dovuto.

Il termine per la presentazione è di 90 giorni dall'evento.

Per gli immobili che hanno subito variazioni dal 1° gennaio 2012 la dichiarazione si presenta entro il 1° ottobre, fermo restando il termine dei 90 giorni. Di conseguenza, se la variazione è avvenuta il 31 agosto il termine per la presentazione della dichiarazione è il 29 novembre 2012.

Non si presenta la dichiarazione in tutti i casi in cui non si presentava la dichiarazione ai fini Ici.

Il modello di dichiarazione non è ancora disponibile in quanto deve essere approvato con decreto ministeriale non ancora emanato.