



**COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO**

Provincia di Napoli

**Settore Risorse Finanziarie**

**Servizi Entrate**

**Imposta Municipale Propria**

**IMU**



**Guida esplicativa**

## 1. Che cos'è, dove e da quando si applica?

L'IMU è un'imposta che sostituisce:

- l'imposta comunale sugli immobili;
- 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.

Si applica **in tutti i Comuni del territorio nazionale** in via sperimentale **dall'anno 2012 fino all'anno 2014, a regime dall'anno 2015.**

## 2. Chi deve pagare l'imposta?

Devono pagare i **possessori** di:

- Terreni agricoli
- Aree fabbricabili
- Fabbricati a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla

cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, inclusa **l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.**

Sono tenuti al versamento il proprietario di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residenti in Italia.

Il locatario, l'affittuario ed il comodatario non hanno invece alcun obbligo; fa eccezione il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing immobiliare), che invece è tenuto al pagamento.

Nel caso in cui **più soggetti siano titolari di diritti sul medesimo immobile, ciascun contitolare è tenuto ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta per la parte corrispondente alla sua quota.**

### 3. Quando si paga e come per l'abitazione principale?

Solo per il 2012 e salvo eventuali modifiche ulteriori di legge, l'IMU relativa **all'abitazione principale e relative pertinenze** si paga in **due o tre rate** a scelta del contribuente e si utilizza il modello F24.

**1° acconto pari ad un terzo dell'imposta** entro il 16 GIUGNO prorogato al **18 GIUGNO**.

**2° eventuale acconto pari ad un terzo dell'imposta** entro il 16 SETTEMBRE prorogato al **17 SETTEMBRE**.

**Saldo con eventuale conguaglio** entro il 16 DICEMBRE prorogato al **17 DICEMBRE**.

Le prime due rate si calcolano applicando l'aliquota base valida per tutto il territorio nazionale ovvero lo **0,4%**.

La rata di dicembre è a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio a seguito delle modifiche di aliquota definite dal Comune o dallo Stato.

Si ricorda, che è il contribuente a dover calcolare l'imposta da versare, poiché è il solo che conosce le condizioni effettive dei beni immobili in suo possesso. Pertanto è necessario che il contribuente controlli con cura tutti i dati degli immobili indicati. Il Comune non si assume la responsabilità degli errori che potrebbero verificarsi nel calcolo automatico dell'IMU

Il pagamento deve essere effettuato con **arrotondamento all'euro per difetto se i decimali sono inferiori a 49 centesimi, per eccesso se sono superiori a 49 centesimi**.

#### 4. Modalità di calcolo:



### ***ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE***

Per **abitazione principale** si intende l'unica unità immobiliare, ove il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Ciò significa che:

- Come già specificato al punto 2. **l'abitazione principale e le relative pertinenze sono soggette all'imposta;**
- quando una famiglia dispone di due appartamenti collegati, ma distintamente accatastati, solo uno dei due può godere del regime previsto per l'abitazione principale, mentre il secondo sosterà l'imposta ad aliquota ordinaria (aliquota come seconda abitazione);
- vige il criterio della residenza "effettiva" cioè per avere diritto al regime previsto per l'abitazione principale occorre sia il presupposto della residenza anagrafica sia il presupposto della dimora abituale;
- in caso di provvedimento, di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, per l'assegnatario dell'immobile si applica l'IMU come abitazione principale.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di **una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.**

Ciò significa che:

- se il contribuente possiede tutte e tre le categorie catastali (C/2, C/6 e C/7) nelle prossimità dell'abitazione principale può applicare il regime per esse previsto;
- se invece detiene ad esempio, due C/6, soltanto una delle due pertinenze potrà scontare il regime previsto per l'abitazione principale.
- in ogni altro caso si applica l'aliquota ordinaria.

## Detrazioni

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono fino a:

- **euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Tale detrazione è fissa e va divisa fra il numero dei proprietari residenti e dimoranti nell'immobile e non alle quote di possesso.**

Per il 2012 e 2013, è prevista una ulteriore detrazione:

- **50,00 euro per ciascun figlio che non abbia compiuto il ventiseiesimo anno di età ,purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Si precisa ,altresì, che la stessa procedura va applicata ai figli diversamente abili.**

L'importo complessivo della detrazione per i figli non può superare la cifra massima di 400,00 euro.

## Base imponibile

**(RENDITA CATASTALE + 5%) x moltiplicatore x aliquota**

**Abitazione principale**  
**e le pertinenze di categoria C/2, C/6, C/7**



Per poter procedere al calcolo è necessario:

- la rendita catastale rivalutata del 5%
- l'aliquota fissata attualmente per legge è 0,4%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota.

Per la quantificazione dell'imposta, il calcolo è il seguente:

**(RENDITA CATASTALE + 5%) x 160 x 0,4%**

Dall'importo così ottenuto si detraggono 200,00 euro ed, inoltre, 50,00 euro per ogni figlio nei limiti d'età sopra descritti (fino a massimo 400 euro).

## Altri FABBRICATI diversi dall'abitazione principale

Per poter procedere al calcolo è necessario:

- la rendita catastale rivalutata del 5%
- l'aliquota fissata attualmente per legge è 0,76%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota.
- il moltiplicatore varia secondo le categorie dei fabbricati:

-**160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** (escluso A/10) e nelle categorie catastali C/2,C/6,C/7;

-**80** per i fabbricati classificati nella categoria A/10;

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

-**60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

-**80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

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

La base imponibile è **ridotta del 50 per cento** nei seguenti casi:

-fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del DLgs 42/2004

-fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità e inabitabilità ovvero la fatiscenza delle condizioni dell'immobile, non devono essere superabili con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Esempi:

a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo;

b) strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;

c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;

Tali condizioni sono accertate dell'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente, può presentare dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 28\12\2000 n. 445.



## FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali:

- a) destinato ad abitazione principale del proprietario che vi abbia residenza e dimora abituale :in questo caso la tassazione prevede le medesime condizioni e detrazioni dell'abitazione principale;
- b) destinato all'attività agricola (ad uso strumentale): l'aliquota applicata è pari a 0,2%



## TERRENI AGRICOLI

Per poter procedere al calcolo è necessario:

- Il reddito dominicale rivalutato del 25%
- l'aliquota fissata attualmente per legge è 0,76%. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota.
- il moltiplicatore è:

-**110** per i coltivatori diretti e imprese agricole iscritte, regolarmente, alla previdenza agricola;

-**135** non condotti direttamente dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola (aliquota 0,76%)

Sono esenti dall'imposta IMU i terreni agricoli posseduti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti alla previdenza agricola la cui rendita dominicale è inferiore a € 6.000,00

Sono previsti abbattimenti sull'imposta IMU sui terreni agricoli posseduti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti alla previdenza agricola così come segue:

-del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore compresa tra 6.000 e 15.500 €

- del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore compresa tra 15.500 e 25.500 €

-del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore compresa tra 25.500 e 32.000 €



## **TERRENI INCOLTI**

I terreni non coltivati, iscritti in catasto con attribuzione della tariffa di reddito dominicale, sono soggetti all'imposta municipale. La rendita catastale è moltiplicata per il coefficiente 135.

## **AREE FRABBRICABILI**

Sono considerate quelle aree utilizzate a scopo edificatorio. I valori venali sono determinati dalla delibera di giunta comunale ai soli fini orientativi per il versamento dell'IMU la cui aliquota base è pari a 0,76% .



## **QUANDO SI PAGA?**

Il versamento deve essere eseguito in due rate:

- la prima rata entro il 18/06/2012 pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata con le aliquote base stabilite dalla legge;
- la seconda rata dal 1/12/2012 al 17/12/2012 a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno 2012 sulla base delle aliquote deliberate dal Comune ,con conguaglio sulla prima rata.

N.B. per la sola abitazione principale e relative pertinenze, come già specificato in precedenza, è possibile pagare l'imposta sia in due che in tre rate .In caso di tre rate infatti la seconda rata dovrà essere pagata entro il 17/09/2012 (si consiglia per facilitare il calcolo dell'imposta dovuta ,di pagare in due rate Giugno-Dicembre).

Si specifica che le aliquote attualmente stabilite potranno essere modificate dallo Stato e/o dal Comune.



## COME SI PAGA?

Il versamento dell'acconto è effettuato **esclusivamente con modello F24**.

Il versamento può essere effettuato presso gli sportelli bancari o postali o tramite Internet.

Il modello di versamento F24 e le istruzioni per la compilazione sono, anche, disponibili presso gli istituti di credito e gli uffici postali o scaricabili direttamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ove è possibile reperire anche le informazioni sul pagamento tramite F24.

I codici tributo da utilizzare sono:

-**3912** denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE"

-**3913** denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE"

-**3914** denominato "IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE"

-**3915** denominato "IMU - imposta municipale propria per i terreni – STATO"

-**3916** denominato "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE"

-**3917** denominato "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – STATO"

-**3918** denominato "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE"

-**3919** denominato "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO"

Per i versamenti relativi all'abitazione principale il contribuente dovrà compilare il "campo rateazione/mese rif." Nel modo di seguito riportato:

### **Ipotesi di acconto in tre rate (acconto in due rate + saldo)**

- Acconto IMU per l'abitazione principale versato entro il 18 giugno (33% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione):  
barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "rateazione/mese rif." indicare **0102**  
(pagamento della prima rata)
- Acconto IMU per l'abitazione principale versato entro il 17 settembre (33% dell'imposta seconda rata calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione):  
barrare la casella "**Acc.**" e nel campo "rateazione/mese rif." indicare **0202**  
(pagamento della seconda rata)
- Saldo versato entro il 17 dicembre: barrare la casella "**Saldo**" e nel campo "rateazione/mese rif." indicare **0101**

## **Ipotesi del versamento in due rate (acconto e saldo):**

- Acconto IMU per l'abitazione principale versato entro il 18 giugno (50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione):  
barrare la casella "Acc." e nel campo "rateazione/mese rif." indicare **0101** (0101 significa "pagamento dell'acconto in unica soluzione")
- Saldo versato entro il 17 dicembre: barrare la casella "Saldo" e nel campo "rateazione/mese rif." indicare **0101**.

Il Codice ente/codice Comune di Pomigliano d'Arco è **G812**

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo (comma 166, art. 1, Legge 296 del 27.12.2006).

- La metà del gettito dell'IMU (calcolata con l'aliquota dello 0,76%) derivante da tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze e dei fabbricati rurali strumentali è incassata dallo Stato, senza applicazione di riduzioni e detrazioni.

## Esempi di compilazione del modulo F 24 per il pagamento dell'imposta IMU :

### Esempio 1 :Abitazione principale + pertinenza (pagamento in due rate)

- Immobile categoria: A02/05  
Rendita catastale : **553,90**  
Quota di possesso: **100%**
- Pertinenza : C06/03  
Rendita catastale : **32,38**  
Quota di possesso: **100%**

N° figli: **1**

Pagamento in due rate: **144,00 (acconto 72,00€; saldo 72,00 €)**

Codice Comune Pomigliano d'Arco

Barrare "acconto"

N° 2 immobili ( Ab princip. + pertinenza)

SEZIONE IMU ED ALTRI TRIBUTI LOCALI									
codice ente/ codice comune	Immob. Ravv. variati	Acc.	numeri Ratto immobili	codice tributo	rateazione mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
G 8 1 2		X	2	3912	0101	2012	72,00		
detrazione L 125,00									
<b>TOTALE G</b>							72,00	<b>H</b>	
									<b>SALDO (G - H)</b>
									72,00

Codice tributo per Abitazione Principale

Codice 0101 per indicare l'acconto su due rate complessive

Importo delle detrazioni spettanti (base +aggiuntiva figli)  
 Detrazione Ab. Principale: Euro 200 :2 rate = 100  
 Detrazione 1 figlio: Euro 50 : 2 rate = 25  
 Totale detrazioni in acconto: 100 + 25 = 125 euro

**Esempio 2 : Abitazione principale + pertinenza (pagamento in tre rate - solo per abitazione principale)**

- Immobile categoria: A02/05  
Rendita catastale : **553,90**  
Quota di possesso: **100%**
- Pertinenza : C06/03  
Rendita catastale : **32,38**  
Quota di possesso: **100%**

N° figli: **1**

Pagamento in tre rate (solo per abitazione principale): ( **1°acconto 48,00€; 2°acconto 48,00,00 €; saldo 48,00** )

Codice 0102 per indicare la prima di tre rate complessive

SEZIONE IMU ED ALTRI TRIBUTI LOCALI															
codice ente/ codice comune	Inmob. Ravv.	variaz. Ass.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazioni mese	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati						
G 8 1 2		X		2	3912	0102	2012	48,00							
								<b>TOTALE</b>	<b>G</b>	48,00	<b>H</b>		<b>+</b>	<b>SALDO (G - H)</b>	48,00
detrazione			83,00												

Importo delle detrazioni spettanti (base + aggiuntiva figli)  
 Detrazione Ab. Principale: Euro 200 : 3 rate = 66  
 Detrazione 1 figlio: Erro 50 : 3 rate = 17  
 Totale detrazioni 1° si tre rate: 66 + 17 = 83 euro

