

Si informa, per opportuna conoscenza, che il ministero dell'Economia e delle Finanze con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, disponibile in allegato, ha fornito i chiarimenti sull'applicazione della nuova imposta sugli immobili, l' Imposta Municipale Unica (IMU). Scade, infatti, il 18 giugno (essendo sabato il giorno 16) il termine per eseguire il versamento della prima rata dell'IMU, mentre per i fabbricati rurali che dal catasto terreni devono essere iscritti al catasto edilizio urbano c'è tempo fino al 17 dicembre (essendo domenica il giorno 16).

Soggetti obbligati

I soggetti obbligati a eseguire il versamento dell'imposta sono i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato, ciascun per la propria quota di diritto. Se sugli immobili risultano costituiti diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie), obbligati al pagamento sono i titolari dei diritti reali stessi, in relazione alla propria quota di possesso. Nessun adempimento scatta quindi in capo al nudo proprietario, al locatario, all'affittuario o al comodatario degli immobili, essendo completamente estranei all'imposizione. Ne discende che non perde la veste di soggetto passivo il coltivatore diretto che ha concesso in affitto o in comodato un proprio terreno agricolo.

Nel novero dei soggetti passivi IMU rientrano anche i locatari (conduttori) per gli immobili (anche da costruire o in corso di costruzione) concessi in locazione finanziaria (leasing) e i coniugi (o ex coniugi) assegnatari della casa (o ex casa) familiare da parte del giudice della separazione legale (o del divorzio).

La base imponibile per i terreni

Per i terreni agricoli la determinazione della base imponibile si ottiene moltiplicando il reddito dominicale (vigente in catasto al primo gennaio 2012), rivalutato del 25%, per il coefficiente 135. Tale coefficiente è pari a 110 per i terreni agricoli e per quelli non coltivati (set aside) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, anche nella forma di società. La circolare esplicativa sull'IMU ha confermato che l'imposta colpisce anche i terreni «incolti», a differenza dell'Ici che escludeva dall'imposizione sia i terreni incolti, sia gli «orticelli» (Cm n. 9/249 del 14 giugno 1993). Si ricorda che sono considerati non fabbricabili (finzione giuridica) i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli Iap (persone fisiche, società di persone, società di capitali) e che tale finzione giuridica si applica anche ai comproprietari che non rivestono la qualità di coltivatore diretto o Iap (Cm n. 3/DF/2012, paragrafo 7.2).

Franchigia e sconti

Imposta Municipale Unica (IMU) sui terreni agricoli e fabbricati rurali

Scritto da Administrator

Martedì 29 Maggio 2012 17:05 - Ultimo aggiornamento Martedì 29 Maggio 2012 17:41

I terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società, vanno assoggettati a IMU per la parte di valore eccedente 6.000 euro (franchigia) e con le seguenti riduzioni:

- 70% del tributo gravante sulla parte di valore eccedente 6.000 euro e fino a 15.500 euro;
- 50% del tributo gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500 euro;
- 25% del tributo gravante sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

Oltre l'importo di 32.000 euro l'imposta è dovuta nella misura integrale. Come confermato dalla circolare esplicativa, le agevolazioni in esame spettano ai soggetti aventi diritto (coltivatori diretti e IAP), in proporzione alla propria quota di possesso. Ne discende che se un terreno è posseduto in comproprietà da due fratelli, di cui uno coltivatore diretto, i benefici (franchigia e riduzioni) si applicano totalmente al coltivatore diretto. Tali benefici non operano nel caso in cui i terreni sia stati concessi in affitto o in comodato. Qualora invece i coltivatori diretti o gli IAP abbiano costituito una società alla quale hanno concesso in affitto o in comodato i terreni, i benefici in parola competono poiché mantengono il possesso dei beni che sono condotti in qualità di soci. Si segnala che con decreto interministeriale si potranno individuare i Comuni sui cui territori si applicherà l'esenzione prevista per le zone montane o di collina, sulla base sia dell'altitudine riportata nell'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istat (si veda l'indirizzo: www.istat.it/it/archivio/6789), sia eventualmente della redditività dei terreni.

Fino a quando non sarà emanato tale decreto, si applica l'elenco di cui alla Cm n. 9/249 del 14 giugno 1993.

I fabbricati rurali

L'IMU deve essere corrisposta anche per i fabbricati rurali destinati a uso sia abitativo, sia strumentale allo svolgimento dell'attività agricola (articolo 2135 del Cc). Pertanto, in presenza di fabbricato abitativo (non strumentale come l'abitazione dei dipendenti) si applica l'aliquota di base pari allo 0,76 per cento. Se il fabbricato costituisce l'abitazione principale del soggetto passivo (coltivatore diretto o IAP), si applicano l'aliquota ridotta pari allo 0,4% e la detrazione ordinaria (200 euro) e maggiorata di 50 euro per ogni figlio convivente di età non superiore a 26 anni (per un numero massimo di otto figli). Il fabbricato strumentale, invece, va assoggettato a IMU con l'aliquota minima pari allo 0,2%, riducibile dal Comune fino allo 0,1 per cento. Tuttavia sono esenti dall'imposizione i fabbricati rurali strumentali ubicati nei Comuni classificati montani di cui al citato elenco predisposto dall'Istat. Si ricorda che per i fabbricati rurali strumentali le province autonome di Trento e Bolzano possono introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni e che ai fini dell'IMU i fabbricati rurali strumentali sono quelli di cui al vigente comma 3-bis dell'articolo 9 del decreto legge 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994). Infatti, come confermato dalla Cm n. 3/DF/2012 (paragrafo 7.3), la classificazione catastale (categoria D/10) non assume alcuna rilevanza. Inoltre, è appena il caso di rimarcare che i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, entro il 30 novembre 2012, e che l'IMU si applica anche su tali «nuovi» fabbricati (abitativi o strumentali).

Il calcolo dell'imposta L'imposta va rapportata proporzionalmente alla quota e ai mesi di

Imposta Municipale Unica (IMU) sui terreni agricoli e fabbricati rurali

Scritto da Administrator

Martedì 29 Maggio 2012 17:05 - Ultimo aggiornamento Martedì 29 Maggio 2012 17:41

possesso dei

beni immobili, tenendo conto che il possesso protratto per almeno 15 giorni è computato come mese intero. Per quest'anno le regole per il pagamento dell'Imu sono le seguenti (non è consentito eseguire il versamento in un'unica soluzione entro il 18 giugno):

Per l'abitazione principale e le pertinenze l'imposta è versata in tre rate di cui:

1. la prima a titolo di acconto pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota dello 0,4% e la detrazione (ordinaria e maggiorata), entro il termine del 18 giugno;
2. la seconda a titolo di acconto pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota dello 0,4% e la detrazione, entro il termine del 17 settembre;
3. l'ultima a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulle rate di acconto, entro il termine del 17 dicembre.

In alternativa, l'imposta può essere versata in due rate di cui:

1. la prima a titolo di acconto pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base (0,4%) e la detrazione, entro il termine del 18 giugno;
2. l'altra a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulla rata di acconto, entro il termine del 17 dicembre.

Per i fabbricati rurali a uso strumentale l'imposta è versata in due rate di cui:

1. la prima a titolo di acconto pari al 30% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base (0,2%), entro il termine del 18 giugno;
2. l'altra a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulla rata di acconto, entro il termine del 17 dicembre.

Per i fabbricati rurali abitativi o strumentali, da iscrivere al Catasto edilizio urbano, l'imposta è versata in un'unica soluzione, entro il termine del 17 dicembre. Per gli altri immobili (terreni agricoli, abitazioni diverse da quella principale) l'imposta è versata in due rate di cui:

1. la prima a titolo di acconto, senza applicazione di sanzioni e interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote standard e i benefici, entro il termine del 18 giugno

Imposta Municipale Unica (IMU) sui terreni agricoli e fabbricati rurali

Scritto da Administrator

Martedì 29 Maggio 2012 17:05 - Ultimo aggiornamento Martedì 29 Maggio 2012 17:41

2. l'altra a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulla rata di acconto, entro il termine del 17 dicembre.

Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, i Comuni potranno approvare o modificare il regolamento e la deliberazione concernente le aliquote e le agevolazioni. Entro il 10 dicembre 2012, invece, sulla base del gettito della prima rata e dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, sarà emanato un provvedimento finalizzato a stabilire le modifiche delle aliquote e delle detrazioni per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per il 2012.

Per fortuna dei contribuenti, ai fini del pagamento della prima rata non si applicano né le sanzioni né gli interessi.

Il modello F24

L'imposta va versata mediante utilizzo del modello F24, quindi distintamente da ciascun soggetto passivo, con arrotondamento – per eccesso o per difetto – all'unità di euro se la frazione (per ogni codice tributo) è superiore o inferiore a 49 centesimi. A decorrere dal 1° dicembre 2012, invece, i contribuenti potranno effettuare il pagamento anche tramite un apposito bollettino postale. Per i titolari di partita Iva il versamento deve essere eseguito con modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. L'utilizzo del modello F24 consente di pagare il tributo anche mediante compensazione di crediti erariali. Si ricorda che la soglia minima per l'esigibilità dell'IMU è di 12 euro, salvo che il Comune competente non abbia stabilito un diverso importo. Come confermato dalla Cm n. 3/DF/2012, tale importo deve intendersi riferito all'IMU complessivamente dovuta. Inoltre, è appena il caso di ricordare che allo Stato è riservata la quota d'imposta pari al 50% dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, a eccezione dell'abitazione principale (ed eventuali pertinenze) e dei fabbricati rurali strumentali, l'aliquota di base (0,76%). Tale quota, corrispondente all'aliquota pari allo 0,38%, deve essere versata dal contribuente mediante utilizzo del modello F24. L'IMU non è deducibile ai fini dell'Irpef, dell'Ires e dell'Irap. Essa però per la componente immobiliare sostituisce sia l'Ici, sia l'Irpef e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari concernenti i beni non locati o non affittati (per il reddito dominicale dei terreni, mentre per il reddito agrario sono dovute l'Irpef e le addizionali). Per i beni locati o affittati, invece, sono dovute l'IMU e l'Irpef. Inoltre, sono sottoposti alle imposte erariali sui redditi e relative addizionali, ove dovute, i beni immobili esenti dall'IMU come, ad esempio, i terreni ricadenti nelle aree montane o di collina (Cm n. 9/249 del 14 giugno 1993).

ULTERIORI CHIARIMENTI

I terreni agricoli.

I terreni agricoli scontano l'imposta municipale sempre con la aliquota ordinaria del 7,6 per mille

Imposta Municipale Unica (IMU) sui terreni agricoli e fabbricati rurali

Scritto da Administrator

Martedì 29 Maggio 2012 17:05 - Ultimo aggiornamento Martedì 29 Maggio 2012 17:41

applicata sul valore determinato moltiplicando il reddito dominicale rivalutato del 25%, per il coefficiente 135. La legge prevede però delle agevolazioni che sono di natura oggettiva oppure incidono sulla determinazione della base imponibile. In primo luogo sono esenti dall'imposta municipale i terreni montani e di collina il cui elenco è riportato nella circolare ministeriale n. 9 del 14 giugno 1993. La norma enuncia l'emanazione di un decreto attuativo con il quale saranno individuati i Comuni nei quali si applica l'esclusione dall'imposta municipale, ma nel frattempo vale il precedente elenco diramato agli effetti dell'Ici.

Sono tre le agevolazioni per la determinazione della base imponibile IMU per i terreni agricoli:

- il coefficiente moltiplicatore del reddito dominicale rivalutato è pari a 110 in luogo di 135;
- i terreni compresi in aree edificabili in base al piano generale del territorio sono considerati agricoli se persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività agricole; viene precisato che anche se un solo comproprietario, in possesso dei requisiti, coltiva il fondo l'agevolazione si applica per tutta la superficie;
- si applica una riduzione della base imponibile per scaglioni fino al valore del terreno di 32mila euro (esclusione totale fino al valore di 6mila euro, quindi si tassa il 30% fino al valore di 15.500, il 50% per la quota successiva fino a 25.500 e infine si tassa il 75% per la differenza fino a 32mila euro). La riduzione deve essere ripartita tra i proprietari del terreno aventi il diritto. Se la proprietà del terreno appartiene a più persone e solo una di esse coltiva direttamente il terreno la franchigia di 32mila euro si applica interamente al proprietario che ne ha diritto. Se il terreno è situato in più Comuni la riduzione si applica in proporzione al valore del terreno.

Queste agevolazioni si applicano quando i terreni sono posseduti e coltivati da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola. Nella circolare ministeriale vengono ricordati i requisiti soggettivi dei coltivatori diretti; si tratta di coloro che coltivano manualmente il terreno quando la forza lavorativa della famiglia non sia inferiore a un terzo di quella occorrente. L'imprenditore agricolo professionale è il soggetto che dedica la maggior parte del tempo lavorativo all'attività agricola e che vi ricava almeno il 50% del suo reddito di lavoro; sono altresì agevolate le società agricole, proprietarie dei terreni, di cui all'articolo 1 del Dlgs 99/2004 e cioè quelle che hanno come oggetto esclusivo l'esercizio dell'attività agricola e la cui denominazione contenga la dicitura «società agricola». Anche le società agricole devono avere la qualifica di imprenditore agricolo.

Evidenziamo, inoltre, che l'art. 1 al comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004 prevede che la qualifica IAP possa essere riconosciuta anche a:

- società di persone;
- cooperative;
- società di capitali;

Qualora lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole e che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- Nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari);
- Nel caso di società di capitali o cooperative quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Tutti questi soggetti devono essere iscritti nella gestione previdenziale agricola e relativamente alle società tale iscrizione riguarda il socio o l'amministratore.

Fabbricati rurali.

I fabbricati rurali sono i nuovi entrati nell'assoggettamento all'imposta municipale, tenuto conto che in precedenza non erano soggetti a Ici. La circolare del ministero n. 3/Df del 18 maggio 2012 precisa che i fabbricati abitativi (articolo 9, comma 3, del DI 557/1993) sono soggetti all'imposta municipale secondo le regole ordinarie. Quindi se l'abitazione rurale è utilizzata quale residenza principale del proprietario sconterà l'imposta con la aliquota ridotta del 4 per mille; invece le altre abitazioni rurali utilizzate dai familiari dell'imprenditore agricolo scontano l'imposta con l'aliquota del 7,6 per mille. C'è un'altra categoria di abitazioni rurali e cioè quelle utilizzate dai lavoratori dipendenti dell'impresa agricola.

Tali abitazioni, pur essendo classificate catastalmente nella categoria «A» e quindi la base imponibile si determina moltiplicando la rendita per il coefficiente 160, scontano l'imposta con l'aliquota del 2 per mille come gli altri fabbricati strumentali. I fabbricati rurali strumentali che sono definiti nel comma 3-bis del citato articolo 9, infatti, sono soggetti all'imposta municipale con l'aliquota del 2 per mille. La circolare ministeriale fissa un principio secondo il quale non è determinante la classificazione catastale nella categoria D10 come avveniva per l'imposta comunale in quanto l'articolo 7, comma 2, del DI 70/2011 è stato abrogato con effetto dal primo gennaio 2012. Pertanto la natura di fabbricato rurale deriva dalla funzione produttiva connessa all'attività agricola.

Quindi tali costruzioni possono essere inquadrate catastalmente anche in altre categorie come ad esempio i locali di deposito classificati nelle categorie C1, C2 e C6, oppure gli uffici che appartengono alla categoria A10 o addirittura le abitazioni dei dipendenti che si inquadrano

Imposta Municipale Unica (IMU) sui terreni agricoli e fabbricati rurali

Scritto da Administrator

Martedì 29 Maggio 2012 17:05 - Ultimo aggiornamento Martedì 29 Maggio 2012 17:41

nella categoria A3 o 4 o 5. Quindi, indipendentemente dalla classificazione catastale, tali costruzioni scontano l'imposta municipale con l'aliquota del 2 per mille. Le costruzioni rurali che risultano ancora in mappa nel catasto terreni devono essere iscritte nel catasto fabbricati entro il termine del 30 novembre. Infatti l'imposta municipale per l'anno 2012 verrà versata in unica soluzione entro il 17 dicembre. La circolare precisa che è priva di effetto la disposizione contenuta nell'articolo 13 del Dl n. 201 la quale prevede che per le costruzioni rurali non accatastate si assume la rendita catastale di un fabbricato simile, in quanto alla scadenza di dicembre sarà già nota la rendita catastale proposta ottenuta con la procedura Docfa.