



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

SETTORE SERVIZI FINANZIARI

Servizio Attività di Bilancio e Tributi

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ACCONTO 2012

Le seguenti informazioni sull'IMU si riferiscono a quelle attualmente disponibili. Quanto riportato potrà quindi essere soggetto a variazioni a seguito di modifiche normative o precisazioni ministeriali. Tutte le informazioni si riferiscono esclusivamente all'acconto, dal momento che nel secondo semestre l'imposta dovuta su base annua dovrà essere ricalcolata applicando le aliquote deliberate dal Comune.

Chi paga l'IMU

Sono soggetti passivi dell'Imu:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili;
- il coniuge separato per la casa assegnata.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Quando si paga l'IMU per il 2012

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, in due rate:

- **prima rata entro il 18 giugno**
- **seconda rata entro il 17 dicembre**
- **l'imposta dovuta per la sola abitazione principale, comprese le pertinenze, può essere versata in tre rate anziché in due. In questo caso, alla scadenza di giugno si verserà un terzo dell'imposta dovuta e un altro terzo entro il 17 settembre. Il saldo dovrà comunque essere effettuato entro il 17 dicembre sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.**

La base imponibile dell'IMU

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati.

Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000, il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 ($1.000 \times 1,05 \times 160 = 168.000$). I moltiplicatori da applicare sono:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Base Imponibile Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	R.C. x 1,05 x 160
A/10	uffici e studi privati	R.C. x 1,05 x 80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	R.C. x 1,05 x 140
C/1	negozi e botteghe	R.C. x 1,05 x 55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	R.C. x 1,05 x 160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	R.C. x 1,05 x 140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	R.C. x 1,05 x 60
D/5	banche e assicurazioni	R.C. x 1,05 x 80

TERRENI AGRICOLI: Esenti dal pagamento dell'IMU.

AREE FABBRICABILI: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2012.

Le aliquote dell'IMU per il 2012

Con l'acconto di giugno si versa il 50% dell'imposta dovuta, applicando le aliquote di base e le detrazioni previste.

- **Abitazione principale e relative pertinenze** – aliquota dello 0,4% con un massimo di 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale come di seguito specificato;
- **fabbricati rurali ad uso strumentale** - aliquota dello 0,2%
- **tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili** - aliquota di base dello 0,76%

Nel caso si scelga di versare in tre rate l'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, l'aliquota dello 0,4% è applicabile anche alla seconda rata di settembre.

IL COMUNE DI SAN GIMIGNANO POTRA' MODIFICARE LE ALIQUOTE ENTRO IL 30 SETTEMBRE 2012.

Definizione di abitazione principale e detrazioni

Abitazione principale: Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica);
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica;

- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

Pertinenze: Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C/6 si applicherà, solamente ad una, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

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

Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400.

La detrazione si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

Casi particolari

Anziani o disabili in ricovero permanente: All'unità immobiliare 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, purché non locata, potrà essere applicata **solo a saldo, se previsto nel regolamento**, l'aliquota ridotta e la detrazione previste per l'abitazione principale.

Pertanto in acconto l'imposta dovrà essere versata con l'applicazione dell'aliquota base (0,76%).

Coniugi separati/divorziati: Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.

Immobili rurali:

- **se accatastati:** sono soggetti all'imposta sulla base della rendita catastale in atti, in qualunque categoria catastale siano censiti, con aliquota dello 0,76% o, se abitazioni principali, dello 0,4%; con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale; per questa tipologia di immobili, la prima rata è versata nella misura del 30% dell'imposta dovuta;
- **immobili mai accatastati (immobili fantasma):** i proprietari di immobili a cui è stata attribuita la rendita presunta dovranno anch'essi versare l'acconto IMU entro il 18 giugno.
- **se non accatastati:** i fabbricati ancora iscritti al catasto terreni dovranno essere censiti al catasto fabbricati entro il 30/11/2012. E' previsto il pagamento in un'unica soluzione entro la rata a saldo di dicembre.

Immobili di interesse storico-artistico: Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile.

Immobili inagibili: Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile. Non si considerano inagibili i fabbricati interessati da lavori in corso d'opera.

Immobili in uso gratuito: Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili posseduti da soggetti AIRE: Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione.

Immobili locati: Sono soggetti all'imposta con aliquota di base dello 0,76%, senza detrazione, anche quelli a canone concordato.

Terreni agricoli: Ai sensi dell'articolo 15 della legge 27/12/1977, n. 984 e della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993, **i terreni agricoli ricadenti del territorio del Comune di San Gimignano sono esenti dall'imposta** ex art. n. 7 lettera h del D.Lgs. n. 504/1992. Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Come si paga l'IMU

L'acconto deve essere versato esclusivamente mediante **mod. F24**. Il versamento dell'Imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, per i fabbricati rurali ad uso strumentale, per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari, va effettuato esclusivamente a favore del Comune.

Per gli altri immobili il versamento dell'Imposta dovuta deve essere eseguito per metà a favore del Comune e per metà a favore dello Stato.

Occorre quindi indicare distintamente, sul mod. F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi secondo i seguenti codici:

3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni (quota Comune)
3915	Terreni (quota Stato)
3916	Aree fabbricabili (quota Comune)
3917	Aree fabbricabili (quota Stato)
3918	Altri fabbricati (quota Comune)
3919	Altri fabbricati (quota Stato)
3923	Interessi da accertamento
3924	Sanzioni da accertamento

IN OGNI CASO, SIA PER LA QUOTA COMUNALE CHE PER QUELLA DELLO STATO
DEVE ESSERE RIPORTATO SUL MOD. F24 IL

CODICE IDENTIFICATIVO DEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO: H875.

Gli importi devono sempre essere indicati con le prime due cifre decimali, anche se queste sono pari a zero. Per esempio, nel caso in cui l'importo sia espresso in unità di euro, se la somma da versare è pari a 70 euro, va indicato "70,00". In presenza di più cifre decimali si deve procedere all'arrotondamento della seconda cifra decimale con il seguente criterio:

- se la terza cifra è uguale o superiore a 5, l'arrotondamento al centesimo va effettuato per eccesso (74,955 euro arrotondato diventa 74,96 euro)
- se la terza cifra è inferiore a 5, l'arrotondamento va effettuato per difetto (74,952 euro arrotondato diventa 74,95 euro).
- Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale è uguale o inferiore a €. 12,00.

Per ulteriori informazioni contattare l'Ufficio Tributi:

Orario di apertura:

dal lunedì al venerdì dalle 9,30 alle 13,00; pomeriggio di martedì e giovedì dalle 15,30 alle 18,00 escluso luglio e agosto.

Tel. 0577/990319 / 990325 - Fax. 0577/990819

e-mail: tributi@comune.sangimignano.si.it