



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'IMU E LE ALTRE NOVITA' SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI

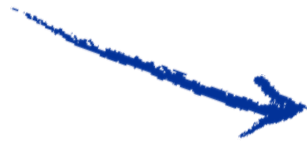
Dott.ssa Francesca Morbidelli

Perugia, 10 Febbraio 2012

ODCEC Perugia



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



I fabbricati rurali



Dott.ssa Francesca Morbidelli



Il trattamento fiscale dei fabbricati rurali

***Mancanza di autonomia
rispetto ai terreni cui sono
asserviti***

Regime fiscale di favore

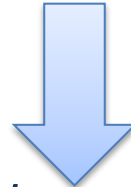
***Esigenza di arginare
fenomeni elusivi***

***Potenziamento dei requisiti di ruralità
Introduzione di nuovi e più efficaci
strumenti di rilevazione***



Riferimenti

***Art. 9 D.L. 557 del 30 dicembre 1993, convertito dalla L. 133/1994,
modificato con il D.P.R. 139 del 23 marzo 1998***



Contempla due ordini di problemi:

- ✓ ***Istituzione del nuovo catasto fabbricati e avvio operativo di procedure innovative per l'accatastamento***
- ✓ ***Individuazione dei requisiti affinché un fabbricato possa essere considerato rurale (ai fini fiscali e catastali)***



Valenza dell'art. 9 D.L. 557/93 e regime fiscale di favore fabbricati rurali

Esclusione Imposta sul reddito

Art. 42 del TUIR dispone l'***irrelevanza ai fini reddituali:***

- a. dei fabbricati abitativi delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, alla vigilanza dei lavoratori agricoli compresi i familiari conviventi a loro carico;
- b. dei fabbricati strumentali alla attività agricole e, in particolare, di quelle destinate al ricovero degli animali, alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte necessarie, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività connesse di manipolazione e trasformazione

Riduzione aliquota Iva costruzione

I punti 21-bis e 39 della tabella A, parte II, allegata al DPR 633/72 prevedono un'***aliquota Iva ridotta al 4% per la costruzione di fabbricati rurali***

Esenzione ICI

Le costruzioni rurali non vengono considerati fabbricati così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992



Regime fiscale di favore fabbricati rurali

Iva

Art. 2 del DPR 633/1972 ***esclude dall'ambito di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto*** i terreni agricoli con sopra le costruzioni rurali (... *comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale*)

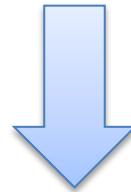
Imposta di registro

Il ***sistema di valutazione automatica dei terreni*** previsto ai fini dell'applicazione dell'art. 52, c. 4 del DPR 131/1986, comprende anche il valore dei fabbricati rurali ad essi asserviti (Vds. Circolare Agenzia delle Entrate 50 del 20 marzo 2000) e ***le aliquote dell'imposta di registro*** da applicare (il 15% salvo aliquote agevolate per lo Iap o il coltivatore diretto) ***riguardano anche i fabbricati rurali***



Ratio della norma

Art. 9 D.L. 557/93



consiste nel considerare rurale il fabbricato posseduto da un soggetto che esercita un'attività agricola (ex art. 2135 c.c.)



Requisiti affinché un fabbricato si consideri rurale

1. Fabbricato *posseduto da:*

- a) Proprietario del terreno
- b) Usufruttuario del terreno
- c) Titolare di un altro diritto reale sul terreno
- d) Affittuario del terreno
- e) Comodatario del terreno
- f) Colui che ad altro titolo conduce il terreno (es. coadiuvante)
- g) Titolare di pensione maturata in agricoltura
- h) Socio o amministratore di società agricola IAP

*-La superficie del terreno non deve essere inferiore ad 1 ha
-Il limite della superficie è ridotto a 3.000 metri quadrati per le colture in serra e la funghicoltura e per i territori montani*



Requisiti affinché un fabbricato si consideri rurale

2. Fabbricato utilizzato da:

- a) Soggetti di cui al punto 1
- b) Lavoratori dipendenti per oltre 100 giornate annue

Quale:

- Abitazione
- Fabbricato strumentale per l'attività agricola

3. Il possessore del fabbricato deve esercitare l'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 c.c. in qualità di imprenditore agricolo e quindi essere titolare della partita Iva ed essere iscritto al registro delle imprese, avere:

- Volume d'affari > alla metà del suo reddito complessivo (1/4 se il terreno è ubicato in Comune montano)
- In caso di applicazione del regime di esonero il volume di affari si presume pari ad euro 7.000

Il fabbricato potrebbe anche non essere utilizzato purché vengano rispettate le condizioni 1 e 3



Costruzioni inutilizzate: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

Costruzioni non utilizzate

Le costruzioni non utilizzate che hanno i requisiti per essere considerate rurali di cui al comma 3, lettere a), c), d) ed e) (condizioni di ruralità previste per i fabbricati abitativi), non si considerano produttive di reddito di fabbricati.

La mancata utilizzazione deve essere comprovata con apposita autocertificazione con firma autentica, da fornire a richiesta degli organi competenti.

L'autocertificazione deve attestare l'assenza di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas



Fabbricati che non possono essere considerati rurali

1. Fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche di cui alle categorie catastali A/1 (abitazione di tipo signorile) e A/8 (ville), ovvero siano considerati fabbricati di lusso.
2. Fabbricati abitati anche da familiari conviventi con il titolare dell'azienda agricola, titolari di reddito proprio diverso da quello agrario e quindi non a carico (condizione prevista dalla legge ma superata dall'interpretazione ministeriale).
3. Fabbricati di pertinenza di terreni di superficie inferiore a 1 ha (oppure 3.000 metri quadrati per le serre e la funghicoltura o in territori montani).
4. Abitazione utilizzata da persone non addette alla conduzione del fondo, ad eccezione dei pensionati in agricoltura.
5. Abitazione utilizzata dal proprietario che abbia affidato a terzi il terreno.
6. Fabbricati rurali strumentali concessi in uso a soggetti diversi dal conduttore del terreno.
7. Fabbricati utilizzati per le attività di manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli se eccedono il limite del 50% dei prodotti ottenuti sul fondo.



Requisiti di ruralità

Art. 9, commi 3 e 3-bis, D.L. 557 del 30 Dicembre 1993

Legge di conversione n. 133 del 26 Febbraio 1994

(ha tacitamente abrogato il testo normativo contenuto nell'art. 42 TUIR)

Comma 3

***Requisiti dei fabbricati
abitativi***

Comma 3-bis

***Requisiti delle costruzioni
strumentali***



Fabbricati abitativi: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

➤ Il *fabbricato destinato ad edilizia abitativa deve essere utilizzato quale abitazione:*

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti precedenti risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole ex art. 2 D.Lgs. 99/2004 aventi la qualifica di IAP;

I soggetti di cui ai nn. 1)-2) e 5) devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti al registro delle imprese.

Requisiti soggettivi di possesso e utilizzo



Fabbricati abitativi: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

- Il **terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario.**

Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ex art. 1, c. 3, L. 97/94, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

- Il **volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo**, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Se il comune è ubicato in un comune considerato montano ai sensi della sopra citata legge, superiore ad un quarto.

Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione Iva si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 D.P.R. 633/72 (euro 7.000).

Nota: I fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2 Agosto 1969, non possono comunque essere considerate rurali.

Requisiti oggettivi di superficie e volume di affari



Fabbricati abitativi: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

➤ **Fabbricato che non insiste sul terreno cui è asservito**

Si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui è stato dichiarato asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso Comune o in Comuni confinanti.

➤ **Unità immobiliare utilizzata congiuntamente**

Se l'unità immobiliare è utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali (anche da più affittuari), ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, è sufficiente che i requisiti sopra elencati sussistano in capo ad almeno uno dei soggetti (art. 9, c. 5, D.L. 557/93).

➤ **Pluralità di unità immobiliari insistenti sullo stesso terreno**

Se più unità immobiliari ad uso abitativo insistono sul medesimo terreno, i requisiti di ruralità devono sussistere distintamente per ciascun immobile.

➤ **Pluralità di unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate dallo stesso nucleo familiare**

Nel caso di più unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate dallo stesso nucleo familiare occorre, inoltre che non venga superato il limite di cinque vani (in alternativa, 80 mq) per il primo abitante e di un vano (in alternativa, 20 mq) per ogni altro abitante oltre il primo (art. 9, c. 5, D.L. 557/93).



Fabbricati strumentali: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

Ai fini fiscali deve *riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c.* ed in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;



Fabbricati strumentali: Condizioni da rispettare ai fini del riconoscimento della ruralità

i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, c. 2, D.Lgs. 18 Maggio 2001, n. 228;

l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

**Vecchio
Comma 3-bis**



***Riferimento all'art. 32 del
TUIR***

**Nuovo
Comma 3-bis**



***Riferimento all'art. 2135
c.c.***



EVOLUZIONE NORMATIVA

Il **D.P.R. 23/03/1998, n. 139** contiene l'emanazione di un regolamento recante le norme per la **revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali**, a norma dell'articolo 3, comma 156, L. 662/1996

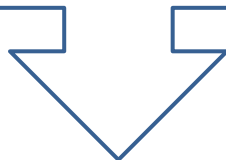
L'art. 9, c. 1, **D.L. 30/12/1993, n. 557**, conv. con modif. dalla L. 26/2/1994, n. 133, ha disposto che **tutti i fabbricati rurali, pur mantenendo tale qualificazione, devono essere iscritti nel Catasto edilizio urbano (catasto fabbricati), con la conseguente attribuzione di rendita catastale**

Con il **Testo Unico sul Catasto**, approvato con **R.D. 8/10/1931, n. 1572**, i fabbricati rurali sono stati iscritti nel **Catasto terreni**



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 139
REGOLAMENTO RECANTE NORME PER LA REVISIONE
DEI CRITERI DI ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI



I fabbricati rurali devono essere autonomamente accatastati
nel Nuovo Catasto Fabbricati
(Art. 1, D.P.R. 23 Marzo 1998, n. 139)



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Categorie catastali dei fabbricati rurali: Fabbricati abitativi

FABBRICATI ABITATIVI

Categoria ordinaria che più risponde alle caratteristiche dell'immobile, da A/2 ad A/7

Gli immobili o porzioni destinati ad abitazione, vanno censiti autonomamente in una delle categorie catastali "A"



Categorie catastali dei fabbricati rurali: Fabbricati strumentali

FABBRICATI STRUMENTALI

Categoria D10 “fabbricati per funzioni produttive connesse all’attività agricola” (art. 1, comma 5, D.P.R. 139/1998), sempre che le caratteristiche di destinazione e tipologiche dell’immobile siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione differente da quella originaria

Categorie C/2 (magazzini e locali di deposito), **C/3** (laboratori per arti e mestieri), **C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, senza fine di lucro), **C/7** (tettoie chiuse od aperte)

La natura rurale dei fabbricati strumentali allo svolgimento delle attività agricole prescinde dalla loro classificazione catastale.

Categoria del gruppo A con riferimento alle costruzioni strumentali utilizzate come abitazione



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



I fabbricati rurali e l'ICI



ICI – D.LGS. 504/1992

PRESUPPOSTO

Art. 1

- *Presupposto dell'imposta è il **possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli**, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa*

DEFINIZIONE DI FABBRICATI

E AREE

Art. 2

- *... per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza...*



ICI – fabbricati rurali

Norma
interpretativa

Art. 23 c. 1-bis D.L. 30 Dicembre 2008, n. 207
inserito in sede di conv. L. 27 Febbraio 2009
n. 14

“Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l’articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che NON SI CONSIDERANO FABBRICATI LE UNITÀ IMMOBILIARI, ANCHE ISCRITTE O ISCRIVIBILI NEL CATASTO FABBRICATI, PER LE QUALI RICORRONO I REQUISITI DI RURALITÀ DI CUI ALL’ART. 9 DEL D.L. 30 DICEMBRE 1993, N. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni”

**LE UNITÀ IMMOBILIARI RURALI DEVONO SCONTARE L’IMPOSTA ICI
RELATIVAMENTE AL SOLO TERRENO AGRICOLO CUI SONO ASSERVITE**



Ruralità dei fabbricati e Ici

<p>Sentenze Corte di Cassazione nn. 15321/2008 e 23596/2008</p>	<p>In mancanza di una specifica norma esentativa all'interno del D.Lgs. 504/1992 (decreto istitutivo dell'ICI), le costruzioni rurali devono considerarsi assoggettate ad ICI</p>
<p>Art. 23, comma 1-<i>bis</i> D.L. 207/2008, conv. L. 14/2009</p>	<p>L'art. 2, comma 1, lett. a), D.Lgs. 504/1992 deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritti o iscrivibili al catasto, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità (prescritti dalla legge)</p>
<p>Sentenza Corte Costituzionale n. 227 del 22/07/2009</p>	<p>L'art. 2, c. 4, L. 244/2007, nella parte in cui vieta il rimborso a titolo di ICI sui fabbricati da considerarsi rurali utilizzati dalle cooperative agricole per l'esercizio delle attività connesse sui prodotti provenienti in prevalenza dai soci, viene dichiarata incostituzionale, per violazione dell'art. 3 Costituzione</p>



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Ruralità dei fabbricati e Ici

Sentenze Corte di Cassazione
nn. 18565/2009, 18560/2009

Ai fini del riconoscimento della ruralità, i fabbricati, pur avendo tutti i requisiti normativi per essere considerati rurali, devono essere accatastati in categoria consona, A/6 per le unità abitative, D/10 per gli immobili strumentali alle attività agricole. Solo qualora un fabbricato sia stato catastalmente classificato come rurale (A/6 ovvero D/10) resta precluso ogni accertamento ai fini ICI. In senso inverso, qualora il fabbricato non sia stato catastalmente classificato come rurale, deve affermarsi l'assoggettabilità ad imposta, salvo che il proprietario non ritenga sussistenti i requisiti per il riconoscimento della ruralità ed impugni il relativo accatastamento. L'accertamento dei requisiti per il corretto classamento di un fabbricato non può essere compiuto incidentalmente dal giudice tributario che sia stato investito di una questione relativa all'applicazione dell'ICI. Accertamento che, invece, può e deve essere immediatamente compiuto nel caso di fabbricati non iscritti in catasto, con prova dell'esistenza dei requisiti indicati nel D.L. 557/1993, art. 9, commi 3 e 3-bis a carico del contribuente



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Ruralità dei fabbricati e Ici

FABBRICATI RURALI – ESCLUSIONE da ICI NON RILEVANZA della CATEGORIA CATASTALE

- Corte di Cassazione, Sez. trib., Sentenze 18 novembre 2009, n. 24299 e n. 24300
- Ctr di Parma, Sentenza 18 gennaio 2010, n. 4/23/10
- Ctr di Torino, Sentenza 17 marzo 2010, n. 19/15/10
- Ctr di Firenze, Sentenza 22 febbraio 2010, n. 13/18/10
- Ctp di Treviso, Sentenza 26 luglio 2010, n. 84/03/10
- Ctp di Cremona, Sentenza 29 marzo 2010, n. 36/02/10
- Ctp di Pistoia, Sentenza 22 marzo 2010, n. 83/02/10
- Ctp di Verona, Sentenza 16 dicembre 2009, n. 183/03/09
- Ctp di Reggio Emilia, Sentenza 9 dicembre 2009, n. 220/01/09
- Ctp di Siena, Sentenza 4 dicembre 2009, n. 118/02/09
- POSIZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (Audizione alla Commissione VI Finanze della Camera dei Deputati, tenutasi il 22 febbraio 2011)



ICI – fabbricati rurali: Novità del decreto sviluppo

*Art. 7 D.L. 13 maggio 2011, n. 70, conv. Con
modif. L. 12 luglio 2011, n. 106*

I fabbricati rurali, devono essere inquadrati catastalmente nelle categorie A/6, se adibito ad abitazione o D/10, se utilizzato come immobile strumentale.

Ai titolari degli immobili che non hanno ancora ottenuto questa qualificazione catastale, che ritengono di possedere i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, viene riconosciuto il diritto di presentare una domanda di variazione all’Agenzia del territorio per chiedere l’attribuzione, con effetto retroattivo, di queste categorie



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

*FABBRICATI RURALI
(SODDISFACENTI LE
CONDIZIONI RICHIESTE
DALL'ART. 9, D.L. 557/93)*

*ACCATASTATI
AUTONOMAMENTE
IN CATEGORIA
A/6 O D/10*

ESCLUSI DA





Conclusioni in tema di applicazione dell'ICI sui fabbricati rurali

- L'immobile iscritto nel catasto fabbricati come rurale (categorie A/6 e D/10), non è soggetto ad ICI
- L'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificamente dal contribuente, restando altrimenti il fabbricato assoggettato ad ICI
- Il Comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 e D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato che ritiene non rurale ad imposta
- Per i fabbricati non iscritti in catasto l'assoggettamento all'imposta è condizionato all'accertamento positivamente concluso della insussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato previsti dal D.L. 557 del 1993, art. 9



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



***L'evoluzione delle disposizioni
per il riconoscimento della
ruralità dei fabbricati ai fini fiscali***



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Le richieste di variazione catastale per il riconoscimento della ruralità degli immobili

LE RICHIESTE DI VARIAZIONE CATASTALE PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' DEGLI IMMOBILI

Art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2 quater, D.L. 13 Maggio 2011, n. 70

Ai fini del riconoscimento dei requisiti di ruralità, gli interessati erano tenuti a presentare una domanda di variazione dati catastali all'Agenzia del Territorio, chiedendo l'attribuzione all'immobile della categoria:

- A/6, per gli immobili rurali a uso abitativo
- D/10, per gli immobili rurali ad uso strumentale

novità

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 Settembre 2011

Per gli immobili già censiti in Catasto, gli interessati dovevano presentare, entro il 30 Settembre 2011, apposite domande di variazione, corredate da una propria autocertificazione attestante il possesso dei requisiti di ruralità



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Le richieste di variazione catastale per il riconoscimento della ruralità degli immobili

LE RICHIESTE DI VARIAZIONE CATASTALE PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' DEGLI IMMOBILI

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 Settembre 2011

Per i fabbricati di nuova costruzione e/o oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistevano i requisiti di ruralità, occorre presentare una dichiarazione in Catasto secondo la procedura DOC-FA di cui al Decreto 19 Aprile 1994, n. 701 del Ministero delle Finanze, allegando l'autocertificazione in cui il richiedente dichiarava la sussistenza dei requisiti di ruralità.

Le autocertificazioni dovevano recare la dichiarazione espressa "che l'immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità necessari ai sensi del citato art. 9 del decreto legge n. 557 del 1993".

Gli uffici dell'Agenzia del Territorio, ricevuta la domanda di accatastamento o di variazione catastale, avevano l'onere, prima di accettarla nei contenuti presentati dal richiedente, di verificare la sussistenza dei requisiti di ruralità e la coerenza della categoria catastale richiesta



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

La proroga del termine di presentazione delle domande in Catasto

LA PROROGA DEL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE IN CATASTO

Art. 13, comma 21, Decreto Legge 201/2011

Il Decreto aveva provveduto a riaprire, differendone la scadenza al 31 Marzo 2012, il termine di presentazione in Catasto delle domande ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili. A tale richiesta doveva, secondo le originarie previsioni, essere sempre allegata l'autocertificazione recante l'attestazione del richiedente in merito al possesso, da parte dell'immobile in questione, in via continuativa a partire dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, dei requisiti di ruralità. Corrispondentemente, erano stati prorogati al 30 giugno 2012 (rispetto all'originario 20 novembre 2011), i termini entro i quali l'Agenzia del Territorio, previa verifica dell'esistenza dei requisiti di ruralità, doveva convalidare la certificazione, riconoscendo l'attribuzione della categoria catastale richiesta. In caso di mancato pronunciamento nel termine suddetto, era lasciata al contribuente la facoltà di ritenere, in via provvisoria e per un periodo di ulteriori dodici mesi, che gli fosse stata effettivamente attribuita la categoria catastale richiesta. In caso poi di diniego motivato dell'ufficio entro il 30 giugno 2013, il richiedente avrebbe dovuto pagare le imposte non versate, gli interessi e le sanzioni in misura doppia a quella prevista dalla normativa vigente



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Riferimenti

***Art. 13 commi 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater,
D.L. 6 Dicembre 2011, n. 201***

***“Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il
consolidamento dei conti pubblici”***

***(convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214,
pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27 dicembre 2011)***



14. Sono abrogate, a decorrere dal 1° gennaio 2012, le seguenti disposizioni:

[...]

d-bis) i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

14-bis. *Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, vengono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.*



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

14-ter. *I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.*

14-quater. *Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità simili già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai Comuni a seguito della attribuzione della rendita catastale con le modalità di cui al decreto ministeriale n. 701 del 1994. In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.*



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Le disposizioni emendate

LE DISPOSIZIONI EMENDATE

***Art. 13, commi 14-bis, 14-ter e 14 quater, D.L. 201/2011,
convertito con modificazioni dalla L 214/2011***

Con le disposizioni dei commi 14-bis, 14-ter e 14-quater, inserite nell'articolo 13 in sede di sua conversione in legge, sono state superate le previsioni originarie al comma 21 (infatti cancellato), regolando peraltro le situazioni sorte fino alla data di entrata in vigore del decreto medesimo.

E' stato previsto (in via transitoria) che le domande di variazione catastale presentate ai sensi delle originarie previsioni del D.L. 70/2011, poi riaperte, producono comunque i loro effetti in termini di riconoscimento del requisito di ruralità degli immobili a cui si riferiscono, ciò purché la presentazione sia avvenuta entro la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'abrogazione dei commi 2-bis, 2-ter e 2-quater del D.L. 70/2011

LA RIAPERTURA DEI TERMINI PER IL RICLASSAMENTO

Art. 29, comma 8, D.L. 216 del 29/12/2011 (c.d. milleproroghe)

L'art. 29, c. 8, D.L. 29/12/2011 n. 216, ha fatto salvi gli effetti delle domande di variazione della categoria catastale presentate ai sensi dell'art. 7, c. 2-bis, D.L. 70/2011, anche dopo la scadenza dei termini originariamente previsti e comunque entro e non oltre il 31/03/2012, in relazione al riconoscimento del requisito della ruralità, "fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo"

L'ABROGAZIONE DEI COMMII 2-BIS, 2-TER E 2-QUATER DEL D.L. 70/2011

Ai sensi dell'art. 13, commi 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater del D.L. 201/2011 conv. L. 214/2011

Ai fini dell'IMU, il mancato accatastamento delle costruzioni rurali nelle categorie A/6 e D/10 non ha sostanzialmente effetti. Non si ha valenza retroattiva della novella abrogazione, ma solo a far data 1° gennaio 2012



IMU – fabbricati rurali

Abrogato dal
comma 14 dell'art.
13, D.L. 201/2011
dal 1.1.2012

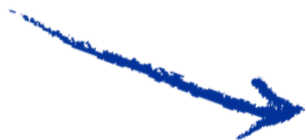
Art. 23 c. 1-bis D.L. 30 Dicembre 2008, n. 207
inserito in sede di conv. L. 27 Febbraio 2009
n. 14

“Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l’articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che NON SI CONSIDERANO FABBRICATI LE UNITÀ IMMOBILIARI, ANCHE ISCRITTE O ISCRIVIBILI NEL CATASTO FABBRICATI PER LE QUALI RICORRONO I REQUISITI DI RURALITÀ DI CUI ALL’ART. 9 DEL D.L. 30 DICEMBRE 1993, N. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni”

LE UNITÀ IMMOBILIARI RURALI EX ART. 9, D.L. 557/93, SONO SOGGETTE AD IMU



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



I fabbricati rurali e l'IMU



IMU – fabbricati rurali

“MANOVRA MONTI”

Fabbricati Rurali Strumentali

distintamente considerati

ASSOGGETTATI

**AD UN’ALIQUTA IMU DELLO 0,2% CHE PUO’
ESSERE ULTERIORMENTE ABBATTUTA, PREVIA
DELIBERA COMUNALE, ALLO 0,1%**

Abitazioni Rurali

Equiparate agli altri fabbricati della cat. “A”

ASSOGGETTATE

**- SE “PRIMA CASA”, AD UN’ALIQUTA IMU
DELLO 0,4 % CON POSSIBILITA’ DI DETRAZIONE
- NEGLI ALTRI CASI, ALLO 0,76%**



IMU – accatastamento fabbricati rurali

***Art. 13, c. 14, D.L. 201/2011, conv. con
mod. L. 214/2011***

ABROGA

***... i commi 2-bis, 2-ter, 2-quater
dell'art. 7, D.L. 13 maggio 2011, N. 70,
conv. con mod., L. 12 luglio 2011, n.
106***



***Il D.L. 201/2011, nella sua
versione emendata e convertita in
L. 214/2011,***

***PRESCINDE DALLE RISULTANZE
DEL CATASTO FABBRICATI,
ovvero da accatastamento dei
fabbricati rurali di cui all'art. 9,
D.L. 557/93, nelle categorie
A/6 o D/10***



IMU – accatastamento fabbricati rurali

Imponibilità dei fabbricati rurali

Commi 14-ter e 14-quater dell'art. 13 D.L. 201/2011, introdotti in sede di conversione, hanno disposto ***l'OBBLIGATORIA ISCRIZIONE AL CATASTO FABBRICATI, ENTRO IL 30 NOVEMBRE 2012***, previa presentazione di richiesta accatastamento tramite Doc.Fa

Gli immobili in oggetto, ancorché ancora iscritti al Catasto terreni (senza attribuzione di rendita), ***sono comunque imponibili già dal 1.1.2012 con la conseguenza che bisognerà calcolarne l'imposta per l'acconto 2012 attraverso una rendita presunta*** ed in seguito il Comune si occuperà di definire il conguaglio una volta che sarà attribuita la rendita definitiva



Accatastamento dei fabbricati rurali

- ✓ *Spetta agli uffici provinciali dell'Agencia del territorio, con oneri a carico dell'interessato, il compito di iscrivere in catasto l'immobile non accatastato, ovvero di verificare il classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita*
- ✓ *Viene fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dagli artt. 20 e 28, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (per l'inottemperanza agli obblighi di dichiarazione o variazione, quadruplicate nell'importo minimo e massimo a decorrere dal 1 luglio 2011, a norma dell'art. 2, c. 12, D.L. 23/2011)*
- ✓ *Secondo quanto chiarito nella C.M. 29 aprile 2011, n. 4/T dell'Agencia del Territorio, gli importi minimo e massimo sono aumentati, passando rispettivamente, da euro 258 ad euro 1.032 e da euro 2.066 ad euro 8.264*
- ✓ *La determinazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo, è demandata a un decreto dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L. 214/2011, di conv. D.L. 201/2011 (28 dicembre 2011)*



IMU – immobili esclusi dall’obbligo di accatastamento

Sono esclusi dall’obbligo di accatastamento gli immobili che già ai sensi dell’articolo 3, comma 3, D.M. 28/1998 (“Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”) non formavano oggetto di mappatura, “a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale”



Manufatti con
superficie
coperta
inferiore a 8
m²

Serre adibite
alla
coltivazione e
protezione
delle piante
sul suolo
naturale

Vasche per
l’acquacoltura
o di accumulo
per
l’irrigazione
dei terreni

Manufatti
precari, privi di
fondazione,
non
stabilmente
infissi al suolo

Manufatti
isolati privi di
copertura

Tettoie, porcili,
pollai, casotti,
concimaie,
pozzi e simili,
di h. utile <
1,80 m, purché
di volumetria
< 50 m³



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Gli strumenti di accertamento dei fabbricati rurali

*Art. 2, comma 36, D.L. 262/2006 e ss.mm.
...prevede **NUOVI STRUMENTI DI ACCERTAMENTO**
dell'Agazia del Territorio*

*Provvedimento del Direttore dell'Agazia del Territorio
9 febbraio 2007
... dispone **MODALITA' TECNICHE ED OPERATIVE PER L'ATTUAZIONE DELLA PROCEDURA DI
ACCERTAMENTO***

*Circolare 7 della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare
dell'Agazia del Territorio
15 giugno 2007
... in materia di **ACCERTAMENTO DEI FABBRICATI CHE HANNO PERSO I REQUISITI PER IL
RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' E DI QUELLI MAI DICHIARATI IN CATASTO***



L'accertamento dei fabbricati mai censiti e degli ex rurali

Agenzia del Territorio Accerta

I fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali sono **venuti meno i requisiti fiscali per il riconoscimento della ruralità**

Gli "immobili fantasma"
ovvero
i fabbricati non censiti e quindi mai dichiarati

- informazioni ricevute dall'AGEA (fotoindentificazioni, dati tratti da domande PAC)
- verifiche amministrative, da telerilevamento e sopralluogo sul terreno (ortofoto, sovrimposte e georiferite rispetto alla cartografia catastale)



L'iter di accertamento dei fabbricati rurali

L'Agenzia del Territorio acquisite le notizie rende disponibile ***l'elenco dei fabbricati presenti nel catasto terreni con i dati dell'intestatario***

- ***all'Agenzia delle Entrate***, affinché provveda a verificare ***il possesso di partita Iva, l'eventuale esonero dagli adempimenti Iva, il confronto della prevalenza del volume d'affari con il reddito complessivo***
- ***ai Comuni*** al fine di individuare, oltre alla residenza, ***l'effettiva destinazione d'uso degli immobili***

Le risultanze dell'istruttoria formano il contenuto delle ***liste di immobili mai dichiarati in catasto o che hanno perduto i requisiti di ruralità***, per ciascuno dei quali deve altresì essere indicata la ***data, qualora accertata, cui riferire la mancata denuncia in catasto***



La rendita, nel caso la data sia individuabile, ***ha efficacia fiscale dal 1° gennaio dell'anno successivo*** a quello in cui ricade la data di mancata denuncia; nell'ipotesi contraria, ha efficacia dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione del comunicato stampa



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'iter di accertamento dei fabbricati rurali

L'Agenzia del Territorio individuati i menzionati immobili, ***pubblica sulla Gazzetta Ufficiale un comunicato stampa contenente l'elenco dei Comuni*** sul cui territorio i medesimi ricadono

Le liste, tra l'altro, devono essere rese disponibili alla consultazione per i 60 gg. successivi:

- ***presso i Comuni*** ove tali immobili sono ubicati
- tramite gli ***uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio***
- sul ***sito internet della medesima Agenzia***

Il valore della pubblicità è quello di richiesta nei confronti dei proprietari, o titolari di diritti reali, di presentazione di atti di aggiornamento catastale

In caso di ***inottemperanza nei 7 mesi successivi alla data di pubblicazione del comunicato in Gazzetta, gli uffici dell'Agenzia del Territorio provvedono per surrogazione all'aggiornamento d'ufficio.*** Questo ultimo è ***effettuato con oneri a carico dell'interessato e connessa notifica dei costi, comprensivi di sanzioni per mancata denuncia***



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'iter di accertamento dei fabbricati rurali

Con riferimento a tale procedura:

- Se *i fabbricati non censiti sono effettivamente rurali*: il **mancato accatastamento comporta solitamente l'applicazione di una sanzione minima** (pari a euro 516 ai sensi dell'art. 17, D.P.R. 380/2001)
- Se *i fabbricati censiti in catasto hanno perso i requisiti di ruralità*: occorrerà **effettuare l'accatastamento nei 7 mesi successivi pena la surroga dell'ufficio nell'accatastamento a spese del contribuente e l'irrogazione delle relative sanzioni** (da 258 a 2.066 euro, da ultimo quadruplicate, rispettivamente a euro 1.032 e 8.264)

Le imprecisioni possono essere segnalate dal contribuente tramite apposito modello di autotutela ovvero attraverso ricorso entro 120 gg. dalla pubblicazione del comunicato



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'iter di accertamento dei fabbricati rurali

Risulta esteso al caso delle costruzioni rurali non ancora iscritte, ***il potere, già conferito ai Comuni*** dalla L. 311/2004, ***una volta constatata la presenza sul proprio territorio di immobili non dichiarati così come di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali originali, di richiedere ai possessori la presentazione di richieste di aggiornamento catastale.*** ***L'atto verrà comunicato per conoscenza, con gli estremi della notificazione, agli uffici provinciali all'Agencia del Territorio. Laddove gli interessati non ottemperino alla richiesta, entro 90 gg. dalla notificazione suddetta, spetterà agli uffici provinciali dell'Agencia del Territorio attivarsi per l'iscrizione d'ufficio della costruzione rurale***

Il termine per la presentazione delle dichiarazioni spontanee di aggiornamento catastale è stato prorogato al 31 marzo 2012



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



Confronti tra vecchia e nuova tassazione degli immobili

Dott.ssa Francesca Morbidelli



Perugia, 10 Febbraio 2012

ODCEC Perugia



Imposte sugli immobili a confronto: le peculiarità IMU

<i>Elementi di differenziazione</i>	<i>Peculiarità IMU</i>
<i>Natura dell'imposta municipale propria (IMU)</i>	L'IMU ha natura di <i>imposta diretta a carattere reale, che grava su un patrimonio (immobiliare) posseduto</i> , sostitutiva di Ici ed eventualmente IRPEF e relative addizionali.
<i>Presupposto tributario: Immobili gravati da IMU (comma 2, art. 13 D.L. 201/2011)</i>	L'imposta <i>colpisce anche la prima casa di abitazione</i> , da intendere come "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto urbano come <i>unica</i> unità immobiliare, nel quale il possessore <i>dimora abitualmente e risiede anagraficamente</i> " L'imposta <i>colpisce altresì i fabbricati rurali</i>
<i>Base imponibile IMU (commi 3,4,5, art. 13 D.L. 201/2011)</i>	La base imponibile dell'imposta risulta incrementata per effetto del <i>consistente aumento dei moltiplicatori specifici</i>



Imposte sugli immobili a confronto: le peculiarità IMU

Elementi di differenziazione

Peculiarità IMU

Aliquota d'imposta
*(comma 6,7,8,9, art. 13 D.L.
201/2011)*

Nel contesto IMU *sparisce ogni riferimento diretto alle ipotesi previste in ambito ICI di riconoscimento ai Comuni della possibilità di differenziare le aliquote di imposizione per:*

- immobili diversi dalle abitazioni, immobili posseduti in aggiunta alla prima casa, alloggi non locati, immobili posseduti da enti senza scopi di lucro;*
- impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico.*

Parimenti inapplicabile nel contesto IMU la *riduzione dell'imposta alla metà* prevista in ambito ICI *nel caso di fabbricati inagibili o inabitabili*. Stesso discorso per quanto riguarda la facoltà di determinazione di aliquote ridotte concessa ai Comuni in materia di ICI *per i soggetti in situazioni di particolare disagio economico o sociale*.

Tutte tali ipotesi di deroga rispetto all'aliquota ordinaria sono assorbite dalla generica e omnicomprensiva disposizione in base alla quale il Comune può variare, in aumento o diminuzione, fino allo 0,3% l'aliquota ordinaria dello 0,76% dell'IMU stabilita dalla legge statale



Imposte sugli immobili a confronto: le peculiarità IMU

<i>Elementi di differenziazione</i>	<i>Peculiarità IMU</i>
<p><i>Aliquota d'imposta: ipotesi di eccezione</i> <i>(commi 6,7,8,9, art. 13 D.L. 201/2011)</i></p>	<p><i>Le ipotesi di eccezione in termini di aliquota dell'imposta sono specificamente previste.</i></p> <p><i>L'aliquota è ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze</i> (appartenenti alle categorie C/2, C/6, C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali). I Comuni possono modificare in aumento o diminuzione, l'aliquota di base fino a 0,2 punti percentuali.</p> <p><i>L'aliquota è ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale.</i> I Comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1%.</p> <p><i>I Comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4% nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 TUIR, ovvero di immobili posseduti da soggetti IRES, o di immobili locati</i></p>



Imposte sugli immobili a confronto: le peculiarità IMU

<i>Elementi di differenziazione</i>	<i>Peculiarità IMU</i>
<i>Riduzioni d'imposta</i> <i>(comma 10, art. 13 D.L. 201/2011)</i>	<p><i>Nella disciplina dell'IMU viene sostanzialmente riscritto il sistema delle riduzioni di imposta con previsione di una detrazione massima di euro 200 oltre ad un ulteriore "sconto", fino al massimo di euro 400, per tenere conto del c.d. "quoziente familiare", comunque nei limiti dell'importo dovuto per IMU sull'abitazione principale e pertinenze.</i></p> <p><i>Le assimilazioni alla prima casa sono tassativamente previste .</i></p> <p><i>Ai Comuni è concessa la facoltà di incrementare la detrazione, prescindendo, tuttavia dalla situazione particolare del soggetto passivo e modulando la detrazione "nel rispetto dell'equilibrio di bilancio"</i></p>
<i>Versamenti</i> <i>(comma 12, art. 13, D.L. 201/2011)</i>	<p><i>Il pagamento dell'IMU è previsto in due rate semestrali costanti scadenti il 16 giugno e dal 1° al 16 dicembre. E' tuttavia salva la facoltà per il contribuente di effettuare il pagamento integrale, entro il 16 giugno dell'anno di riferimento. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, tuttavia si ritiene che i Comuni possano, in caso di versamenti in eccesso, su istanza del contribuente, in alternativa alla materiale erogazione del rimborso, consentirgli compensazioni sui versamenti a venire.</i></p>



Imposte sugli immobili a confronto: le peculiarità IMU

<i>Elementi di differenziazione</i>	<i>Peculiarità IMU</i>
<i>Versamenti e compensazioni</i> <i>(comma 12, art. 13, D.L. 201/2011)</i>	<i>Il versamento dell'imposta deve avvenire esclusivamente mediante modello F24 anche mediante compensazioni orizzontali, fermo restando il divieto di compensazioni orizzontali per crediti tributari scaduti</i>
<i>Accertamento</i> <i>(comma 11, art. 13, D.L. 201/2011)</i>	<i>Trattandosi di imposta di pertinenza municipale, viene lasciata ai Comuni l'incombenza di procedere al corretto assolvimento degli obblighi tributari da parte dei soggetti passivi. Qualora un soggetto detenga immobili in più Comuni al fine di ottimizzare l'attività di accertamento della corretta esecuzione delle dichiarazioni e dei versamenti, solo il Comune cui sono dovute le somme più consistenti a titolo di IMU, sarà interessato dalle attività di controllo. Si estendono al l'IMU gli strumenti di deflazione del contenzioso conosciuti in ambito fiscale (acquiescenza, accertamento con adesione, adesione al "PVC", adesione agli inviti a comparire)</i>



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



Il passaggio dall'ICI all'IMU

Esemplificazioni



1. Abitazione (gruppo catastale A, escluso A/10) Caso ordinario - a. Single o coppia senza figli

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	437	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	237	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		237	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



b. Coppia con due figli

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	437	$g=exf$
Detrazione	-	300	h
Imposta netta	-	137	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		137	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



c. Coppia con quattro figli

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0.40%	f
Imposta lorda	-	437	$g=exf$
Detrazione	-	400	h
Imposta netta	-	37	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		37	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



***Riduzione massima dell'aliquota da parte del Comune
a. Single o coppia senza figli***

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,20%	f
Imposta lorda	-	218	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	18	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		18	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



b. Coppia con due figli

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,20%	f
Imposta lorda	-	218	$g=exf$
Detrazione	-	218	h
Imposta netta	-	-	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		-	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



***Aumento massimo dell'aliquota da parte del Comune
a. Single o coppia senza figli***

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,60%	f
Imposta lorda	-	655	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	455	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		455	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



b. Coppia con due figli

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	650	650	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	683	683	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	68.250	109.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,60%	f
Imposta lorda	-	655	$g=exf$
Detrazione	-	300	h
Imposta netta	-	355	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		355	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Abitazione di lusso
a. Single o coppia senza figli

Categoria catastale immobile: A/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.320	1.320	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.386	1.386	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	138.600	221.760	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,40%	0,40%	f
Imposta lorda	554	887	$g=exf$
Detrazione	103	200	h
Imposta netta	451	687	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		236	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		52%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



- con aliquota minima deliberata dal Comune

Categoria catastale immobile: A/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.320	1.320	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.386	1.386	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	138.600	221.760	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,4%	0,2%	f
Imposta lorda	554	444	$g=exf$
Detrazione	103	200	h
Imposta netta	451	244	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 207	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 46%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



- con aliquota massima deliberata dal Comune

Categoria catastale immobile: A/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.320	1.320	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.386	1.386	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	138.600	221.760	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,4%	0,6%	f
Imposta lorda	554	1.331	$g=exf$
Detrazione	103	200	h
Imposta netta	451	1.131	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		679	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		150%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



b. Coppia con due figli

Categoria catastale immobile: A/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.320	1.320	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.386	1.386	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	138.600	221.760	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,4%	0,4%	f
Imposta lorda	554	887	$g=exf$
Detrazione	103	300	h
Imposta netta	451	587	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		136	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		30%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



c. Coppia con quattro figli

Categoria catastale immobile: A/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.320	1.320	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.386	1.386	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	138.600	221.760	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,40%	0,40%	f
Imposta lorda	554	887	$g=exf$
Detrazione	103	400	h
Imposta netta	451	487	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		36	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		8%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Abitazione con rendita modesta

Categoria catastale immobile: A/4			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	290	290	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	304	304	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	30.450	48.720	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,4%	f
Imposta lorda	-	195	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	-	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		-	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



2. Assimilazioni alla prima casa Immobile del coniuge separato o divorziato

Categoria catastale immobile: A/7			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	800	800	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	840	840	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	84.000	134.400	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,4%	f
Imposta lorda	-	538	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	338	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		338	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Immobile dell'anziano residente in casa di cura (assimilazione per regolamento Comunale)

Categoria catastale immobile: A/7			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	800	800	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	840	840	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	84.000	134.400	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	538	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	338	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		338	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Immobilie IACP

Categoria catastale immobile: A/4			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	400	400	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	420	420	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	42.000	67.200	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,76%	f
Imposta lorda	-	511	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	311	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		311	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



3. Immobile concesso in comodato al figlio

Categoria catastale immobile: A/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	550	550	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	578	578	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	-	92.400	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,76%	f
Imposta lorda	-	702	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	702	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		702	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



4. Seconda casa (categoria catastale A, escluso A/10)

Categoria catastale immobile: A/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	980	980	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.029	1.029	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	102.900	164.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	720	1.251	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	720	1.251	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		531	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		74%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Riduzione dell'aliquota ordinaria da parte del Comune

Categoria catastale immobile: A/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	980	980	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.029	1.029	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	102.900	164.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,46%	f
Imposta lorda	720	757	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	720	757	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		37	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		5%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Riduzione massima dell'aliquota ordinaria da parte del Comune

Categoria catastale immobile: A/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	980	980	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.029	1.029	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	102.900	164.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,7%	0,40%	f
Imposta lorda	720	659	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	720	659	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 62	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Aumento massimo dell'aliquota ordinaria da parte del Comune

Categoria catastale immobile: A/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	980	980	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.029	1.029	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	102.900	164.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,7%	1,06%	f
Imposta lorda	720	1.745	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	720	1.745	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		1.025	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		142%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Immobile locato e massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: A/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	750	750	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	788	788	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	78.750	126.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,40%	f
Imposta lorda	551	504	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	551	504	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 47	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 9%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



5. Pertinenza prima casa (categoria catastale C/2, C/6, C/7) Detrazione interamente assorbita dall'abitazione principale

Categoria catastale immobile: C/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	230	230	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	242	242	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	-	38.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	155	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	155	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		155	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Detrazione residua (parziale) dell'abitazione principale

Categoria catastale immobile: C/2			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	230	230	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	242	242	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	-	38.640	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	155	$g=exf$
Detrazione	-	86	h
Imposta netta	-	69	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		69	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



6. Altri immobili non pertinentziali (categoria catastale C/2, C/6, C/7)

Categoria catastale immobile: C/6			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	310	310	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	326	326	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	32.550	52.080	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	228	396	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	228	396	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		168	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		74%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



7. Uffici e studi privati (A/10)

Categoria catastale immobile: A/10			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	700	700	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	735	735	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	80	d
Base imponibile	36.750	58.800	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	257	447	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	257	447	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		190	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		74%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: A/10			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	700	700	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	735	735	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	80	d
Base imponibile	36.750	58.800	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,40%	f
Imposta lorda	257	235	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	257	235	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 22	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 9%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



8. Immobili a uso collettivo (gruppo catastale B)

Categoria catastale immobile: B/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	6.000	6.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	6.300	6.300	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	140	140	d
Base imponibile	882.000	882.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	6.174	6.703	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	6.174	6.703	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		529	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		9%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



9. Negozi e botteghe (categoria catastale C/1)

Categoria catastale immobile: C/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	2.000	2.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	2.100	2.100	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	34	55	d
Base imponibile	71.400	115.500	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	500	878	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	500	878	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		378	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		76%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: C/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	2.000	2.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	2.100	2.100	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	34	55	d
Base imponibile	71.400	115.500	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,40%	f
Imposta lorda	500	462	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	500	462	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 38	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 8%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



10. Laboratori e fabbricati a usi non lucrativi (categoria catastale C/3, C/4, C/5)

Categoria catastale immobile: C/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.250	1.250	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.313	1.313	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	140	d
Base imponibile	131.250	183.750	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	919	1.397	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	919	1.397	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		478	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		52%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: C/3			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.250	1.250	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.313	1.313	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	140	d
Base imponibile	131.250	183.750	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,40%	f
Imposta lorda	919	735	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	919	735	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 184	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 20%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



11. Fabbricati delle imprese (gruppo catastale D)

Categoria catastale immobile: D/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	42.000	42.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	44.100	44.100	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	60	d
Base imponibile	2.205.000	2.646.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	15.435	20.110	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	15.435	20.110	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		4.675	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		30%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: D/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	42.000	42.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	44.100	44.100	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	60	d
Base imponibile	2.205.000	2.646.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,40%	f
Imposta lorda	15.435	10.584	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	15.435	10.584	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		- 4.851	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		- 31%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Limitato incremento dell'aliquota ordinaria da parte del Comune

Categoria catastale immobile: D/1			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	42.000	42.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	44.100	44.100	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	60	d
Base imponibile	2.205.000	2.646.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,85%	f
Imposta lorda	15.435	22.491	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	15.435	22.491	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		7.056	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		46%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



12. Fabbricati delle imprese (non accatastati)

Categoria catastale immobile: D assimilato			
Tipologia	ICI	IMU	
Valore contabile rivalutato	978.000	978.000	a
Totale	978.000	978.000	c=a
Moltiplicatore	1	1	d
Base imponibile	978.000	978.000	e=cxd
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	6.846	7.433	g=exf
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	6.846	7.433	i=g-h
Differenza in valore assoluto		587	l=i col. IMU-i col. ICI
Differenza in percentuale		9%	m=l:i(colonna ICI)



13. Fabbricati rurali ad uso strumentale (D/10)

Categoria catastale immobile: D/10			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.000	1.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.050	1.050	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	60	d
Base imponibile	-	63.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,20%	f
Imposta lorda	-	126	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	126	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		126	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Massimo abbattimento dell'aliquota da parte del Comune

Categoria catastale immobile: D/10			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	1.000	1.000	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	1.050	1.050	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	50	60	d
Base imponibile	-	63.000	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,10%	f
Imposta lorda	-	63	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	63	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		63	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



14. Abitazione rurale (A/6) "Prima casa" di un single senza figli

Categoria catastale immobile: A/6			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	350	350	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	368	368	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	-	58.800	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,40%	f
Imposta lorda	-	235	$g=exf$
Detrazione	-	200	h
Imposta netta	-	35	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		35	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Non "prima casa" di un single senza figli

Categoria catastale immobile: A/6			
Tipologia	ICI	IMU	
Rendita catastale	350	350	a
Rivalutazione	5%	5%	b
Rendita rivalutata	368	368	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	100	160	d
Base imponibile	-	58.800	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,76%	f
Imposta lorda	-	447	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	447	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		447	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



15. Terreni edificabili

Area fabbricabile			
Tipologia	ICI	IMU	
Valore venale al 1° gennaio dell'anno	100.000	100.000	a
Totale	100.000	100.000	c=a
Moltiplicatore	1	1	d
Base imponibile	100.000	100.000	e=cxd
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	700	760	g=exf
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	700	760	i=g-h
Differenza in valore assoluto		60	l=i col. IMU-i col. ICI
Differenza in percentuale		9%	m=l:i(colonna ICI)



16. Terreni agricoli Coltivatore diretto o equiparato

Terreno agricolo			
Tipologia	ICI	IMU	
Reddito dominicale	100	100	a
Rivalutazione	25%	25%	b
Totale	125	125	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	75	110	d
Base imponibile	9.375	13.750	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	-	0,76%	f
Imposta lorda	-	105	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	-	105	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		105	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		n.a.	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Altre ipotesi

Terreno agricolo			
Tipologia	ICI	IMU	
Reddito dominicale	100	100	a
Rivalutazione	25%	25%	b
Totale	125	125	$c=ax(1+b)$
Moltiplicatore	75	130	d
Base imponibile	9.375	16.250	$e=cxd$
Aliquota d'imposta	0,70%	0,76%	f
Imposta lorda	66	124	$g=exf$
Detrazione	-	-	h
Imposta netta	66	124	$i=g-h$
Differenza in valore assoluto		58	$l=i \text{ col. IMU}-i \text{ col. ICI}$
Differenza in percentuale		88%	$m=l:i(\text{colonna ICI})$



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

L'imposta patrimoniale sugli immobili all'estero



Dott.ssa Francesca Morbidelli

Perugia, 10 Febbraio 2012

ODCEC Perugia



PRINCIPI NAZIONALI DI TASSAZIONE AI FINI IRPEF DEI REDDITI DEGLI IMMOBILI

Presupposto materiale della tassazione ai fini Irpef ex art. 1 del TUIR è il “possesso di redditi in denaro o in natura rientranti nelle categorie indicate nell’art. 6”

In coerenza con i criteri di efficacia cogente delle disposizioni di legge nel territorio in cui l’autorità emanante l’atto ha la sovranità, il legislatore, ai fini della tassazione personale dei redditi, ha individuato nella residenza ex art. 2 TUIR il criterio di collegamento del reddito al territorio dello Stato

*I residenti nel territorio dello Stato sono tassati per tutti i redditi quale che sia il luogo di produzione (c.d. worldwide taxation principle) ex art. 3, c. 1, TUIR
I non residenti sono tassati in Italia solo per i redditi ivi prodotti (criterio di collegamento reale)*

Definizione di reddito prodotto in Italia sulla base dei criteri previsti dall’art. 23 TUIR



Criterio della residenza → **Collegamento dei redditi al territorio dello Stato**

Un soggetto si considera residente in Italia quando ricorre una delle seguenti condizioni

Anagrafe

Iscrizione per la maggior parte del periodo di imposta nelle anagrafi comunali della popolazione residente

Domicilio

Domicilio nel territorio dello Stato per la maggior parte del periodo di imposta ai sensi del Codice Civile (ex art. 43, c. 1, c.c.)

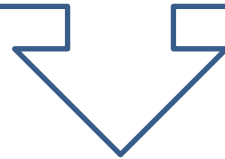
Residenza

Residenza nel territorio dello Stato per la maggior parte del periodo di imposta ai sensi del Codice Civile (ex art. 42, c. 2, c.c.)

Nota: Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in Stati o territori diversi da quelli individuati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Al riguardo si ricorda che, fino all'emanazione del citato decreto, si considerano residenti i cittadini emigrati in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato individuati dal D.M. 4 maggio 1999 (cosiddetta "black list")



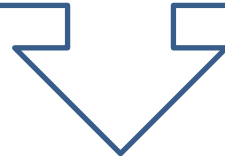
Principio di tassazione del reddito mondiale



I soggetti residenti nel territorio vengono tassati per tutti i redditi quali che sia il luogo di produzione mentre nei confronti dei non residenti l'imposta è applicabile limitatamente ai redditi prodotti in Italia (c.d. criterio di collegamento reale)



I redditi prodotti dagli immobili si considerano prodotti nel territorio dello Stato quando gli immobili sono ivi situati



Soggetto passivo Irpef sul reddito degli immobili (quali indici di capacità contributiva) è tanto il residente, quanto il non residente, quando possiedono immobili in Italia a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso



Tassazione degli immobili

***Possesso di
immobile nel
territorio dello
Stato italiano***

***Reddito fondiario
(ex art. 25 TUIR)***

***Reddito inerente a terreni e
fabbricati situati nel territorio
dello Stato che sono o devono
essere iscritti, con attribuzione di
rendita, nel catasto dei terreni o
dei fabbricati.***

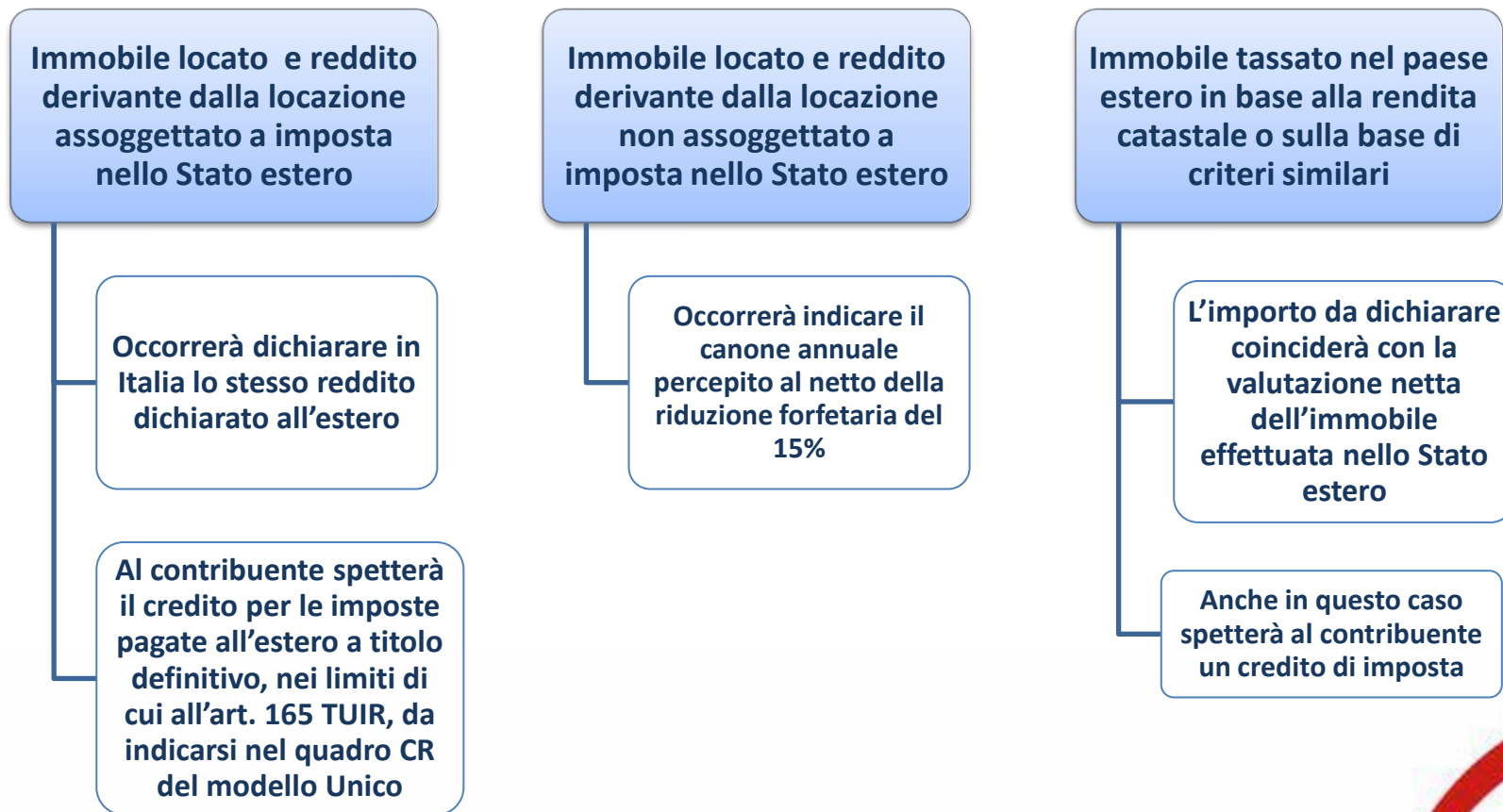
***Possesso di
immobile
all'estero***

***Reddito diverso
(ex art. 67, c. 1,
lettera f) TUIR)***

***Reddito degli immobili situati
all'estero***



Quantificazione del reddito degli immobili all'estero (Art. 70, c. 2, TUIR)





L'applicazione delle convenzioni internazionali contro la doppia imposizione

Art. 6 modello OCSE

“i redditi derivanti da beni immobili ... sono imponibili nello Stato contraente in cui detti beni sono situati”



Pur in presenza di convenzione contro la doppia imposizione, nei confronti dei redditi immobiliari esiste un potere impositivo concorrente tra gli Stati interessati (quello in cui si trova l'immobile e quello in cui risiede il contribuente)



metodo del credito di imposta



Il problema del monitoraggio e la compilazione del quadro RW in Unico

*Il modulo RW in Unico Persone Fisiche deve essere compilato a scopo di **monitoraggio fiscale** dalle persone fisiche residenti in Italia, le quali in conformità a quanto previsto nel **D.L. 28 giugno 1990, n. 167** devono segnalare tra l'altro:*

Gli immobili all'estero



La compilazione del quadro RW per gli immobili all'estero

***Fino al
periodo di
imposta
2008***

***Dal
periodo di
imposta
2009***

- Se gli immobili sono assoggettati ad imposte sui redditi nello Stato estero o comunque se sono dati in affitto;

- Se in caso di cessione sono suscettibili di generare una plusvalenza imponibile in base all'articolo 67, comma 1, lettere a) e b) del TUIR.

In ogni caso

***Circolare Agenzia delle Entrate
43/2009***



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia



***La nuova imposta patrimoniale
sul valore degli immobili all'estero
(IVIE)***



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Riferimenti

Art. 19 commi 13-17, D.L. 6 Dicembre 2011, n. 201

***“Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il
consolidamento dei conti pubblici”***

***(convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214,
pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27 dicembre 2011)***



Articolo 19, c. 13-17, D.L. 6 Dicembre 2011 n. 201, come modificato dalla L. 214/2011

13. A decorrere dal 2011 è istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato.

14. Soggetto passivo dell'imposta di cui al comma 13 è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

15. L'imposta di cui al comma 13 è stabilita nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili. Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

16. Dall'imposta di cui al comma 13 si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito di imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

17. Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, relativamente all'imposta di cui al comma 13 si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche.



Soggetti passivi IVIE

PERSONE FISICHE

RESIDENTI IN ITALIA

***che POSSIEDONO a titolo di
PROPRIETA'
ovvero
di ALTRO DIRITTO REALE DI GODIMENTO
IMMOBILI ALL'ESTERO A QUALSIASI USO
DESTINATI
(a disposizione, concessi in locazione...)***



I soggetti passivi IVIE

***Il cittadino
Italiano***

***Il cittadino
comunitario o
extracomunitario
residente in Italia***

***Soggetti passivi
IVIE***

(allo stesso modo)



I soggetti passivi IVIE

***Colui che abbia
legittimamente acquistato gli
immobili all'estero
rispettando in toto la
normativa di tracciabilità ed
evidenziando le consistenze e i
flussi in RW***

***Colui che possieda all'estero
immobili scudati***

***Soggetti passivi
IVIE***

(allo stesso modo)



L'imposta è dovuta a prescindere dalla destinazione dell'immobile

sul fronte della
patrimoniale

se l'immobile è locato il reddito percepito dalla locazione non influenza la patrimoniale, che sarà comunque calcolata sul valore dell'immobile

sul fronte reddituale

se l'immobile è locato oltre ad essere indicato in RW deve essere indicato in RL12 e sottoposto a tassazione, con eventuale riconoscimento del credito di imposta di cui all'art. 165 TUIR



mentre sul **fronte
reddituale**

bisogna fare riferimento alle convenzioni contro le doppie imposizioni ed eventualmente alle aliquote convenzionali

sul fronte della
patrimoniale

il meccanismo previsto dal legislatore appare diretto, dovendosi pagare comunque in Italia e potendo solo scomputare l'eventuale patrimoniale pagata all'estero per lo stesso immobile



Base imponibile con dubbi

L'imposta è determinata in base al

VALORE

costituito alternativamente:

- dal "costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti"
in mancanza*
- secondo il "valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile"*



Aliquota di imposta

L'aliquota di imposta è pari allo 0,76%

Riferimento al possesso

***L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso
(se il possesso si è protratto per almeno quindici giorni, il mese è computato per intero)***



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Perugia

Decorrenza

L'IVIE è dovuta a decorrere dal 2011

dalla data di entrata in vigore della legge di conversione?



Versamento

Il pagamento dell'imposta va effettuato entro il termine del versamento del saldo delle imposte sui redditi relative all'anno di riferimento

Credito di imposta

Al fine di evitare una doppia imposizione dall'imposta si detrae, sino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato estero in cui è situato l'immobile



per il
versamento

la liquidazione

l'accertamento

la riscossione

le sanzioni e i
rimborsi

per il
contenzioso



Relativamente alla nuova imposta, si applicano le disposizioni previste per l'Irpef