



ROMA CAPITALE



IMU 2012
GUIDA AL PAGAMENTO
DEL SALDO DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA

Imposta municipale propria IMU

Con le delibere dell'Assemblea Capitolina nn. 36 e 37 del 2 e 7 Agosto 2012 sono state approvate le regole dell'IMU nel territorio capitolino.

Il presente opuscolo, realizzato dal Dipartimento Risorse Economiche, in collaborazione con la Commissione Fiscalità locale e Federalismo fiscale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Roma, indica le linee generali di applicazione del tributo dopo le modifiche derivanti dai Regolamenti approvati dall'Assemblea Capitolina nel mese di Agosto 2012.

INDICE

Chi deve pagare l'IMU	pag. 4
Quanto si deve pagare per l'abitazione principale	pag. 4
Quanto si deve pagare per gli altri immobili	pag. 5
Qual è la base imponibile	pag. 6
Quando e come pagare l'IMU	pag. 7
Come eseguire il pagamento	pag. 10
Come e perché presentare la Dichiarazione	pag. 11

RIFERIMENTI

D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504

D.Lgs 14 Marzo 2010, n. 23.

Art. 13 D.L. 6 dicembre 2011, conv. con modificazioni in L. 22 dicembre 2011, n. 214

D.L. 2 marzo 2012, n. 16 conv. con modificazioni in L. 26 aprile 2012, n. 44

Regolamento approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 36 del 2 Agosto 2012

Regolamento approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 37 del 7 Agosto 2012



CHI DEVE PAGARE L'IMU



L'Imposta Municipale propria (IMU) è dovuta da coloro che posseggono un bene immobiliare nel territorio di Roma Capitale.

Sono infatti tenuti al pagamento i proprietari oppure i titolari di un diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati, terreni ed aree edificabili.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo diventa il locatario dal momento della stipula del contratto, mentre per le aree date in concessione il soggetto passivo è il concessionario.

Da quest'anno in caso di separazione o divorzio, a differenza di quanto previsto per l'ICI, l'imposta graverà sul coniuge assegnatario della ex casa coniugale

QUANTO SI DEVE PAGARE PER L' ABITAZIONE PRINCIPALE

L'IMU sull' abitazione principale è dovuta nella misura del **5 per mille** in ragione della quota di possesso e della effettiva destinazione a tale utilizzo.

Per abitazione principale si intende una sola unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano in cui, ciascun contribuente tenuto al pagamento dell'imposta, abbia fissato la residenza anagrafica e dimori abitualmente assieme al suo nucleo familiare.

All'interno del territorio di Roma Capitale si può considerare abitazione principale un solo immobile per nucleo familiare.

Alle pertinenze dell'abitazione principale (al massimo una per ogni categoria catastale: C/6 box ed autorimesse private, C/7 posti auto scoperti, C/2 cantina o soffitta) si applica la stessa aliquota del 5 per mille.

Per l'abitazione principale spetta una detrazione base, rapportata al periodo e al numero di proprietari conviventi, pari ad Euro 200 annui.

A questa detrazione si aggiungono Euro 50 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che risiede anagraficamente e dimora abitualmente nell'abitazione. La maggiorazione non può superare Euro 400 pari ad un massimo di 8 figli.

Sono assimilate all'abitazione principale le unità immobiliari e relative pertinenze, non locatate, possedute a titolo di proprietà o usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero (case di riposo) o sanitari a seguito di ricovero permanente.

QUANTO SI DEVE PAGARE PER GLI ALTRI IMMOBILI

ATTENZIONE



Applicano l'aliquota del 5 per mille le unità immobiliari e relative pertinenze di società cooperative a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari; per queste unità immobiliari spetta la sola detrazione dell'imposta di euro 200 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale.



Applicano l'aliquota del 6,8 per mille gli alloggi regolarmente assegnati dall'ATER; in questo caso si applica solo la detrazione di euro 200, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale.

Il versamento va effettuato solo in favore di Roma Capitale utilizzando il codice tributo 3918.



Applicano l'aliquota dell'1 per mille i fabbricati rurali ad uso strumentale (codice tributo 3913).

L'aliquota resta pari alla misura del 7,6 per mille per:



unità immobiliari, non produttive di reddito fondiario, appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi e botteghe), C3 (laboratori per arti e mestieri) e D8 (per le sole autorimesse pubbliche), utilizzate direttamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività lavorativa o istituzionale, limitatamente ad una sola unità immobiliare per ciascun soggetto passivo



unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS)

In questi casi, per poter beneficiare dell'aliquota prevista, il contribuente deve presentare un'apposita comunicazione entro il 30 Marzo dell'anno successivo.



Applicano l'aliquota del 7,6 per mille anche i teatri e le sale cinematografiche.

In tutti gli altri casi l'aliquota ordinaria da applicare è il **10,6 per mille**.

Per tutti i casi sopra citati, in sede di versamento, la somma deve essere ripartita tra lo Stato e Roma Capitale.

QUALE È LA BASE IMPONIBILE

Base imponibile dell'IMU è il valore di fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.



Per le aree fabbricabili, la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno.



Per i terreni agricoli, inclusi quelli non coltivati, la base imponibile è pari al reddito dominicale vigente al 1° gennaio e rivalutato del 25%, a cui si applicano i seguenti moltiplicatori:

- **110** per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola;
- **135** per gli altri soggetti passivi.



Per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito dalla rendita iscritta in Catasto, rivalutata del 5%, applicando i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle categorie C/2, C/6 e C/7
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
- **80** per fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e A/10;
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.



Per i fabbricati categoria D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è data dalle risultanze contabili.

La base imponibile è ridotta al 50%:



per i fabbricati di interesse storico o artistico ex D.Lgs n. 42/2004;



i fabbricati, di fatto non utilizzati, dichiarati inagibili o inabitabili, se l'inagibilità non è superabile con interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Per la validità delle condizioni di inagibilità o inabitabilità il contribuente, in alternativa all'accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, deve presentare una dichiarazione sostitutiva di notorietà entro 60 giorni dalla data di inizio del predetto stato su apposito modulo disponibile su www.comune.roma.it, alle pagine del Dipartimento Risorse Economiche.

QUANDO E COME PAGARE L' IMU

Il soggetto passivo, in sede di acconto, era tenuto al versamento applicando le aliquote base del 4 per mille per l'abitazione principale e del 7,6 per mille per gli altri immobili.

A saldo, entro e non oltre il **17 dicembre 2012**, l'imposta andrà ricalcolata per tutto l'anno, applicando le aliquote definitive deliberate da Roma Capitale.

È possibile che si debbano applicare aliquote differenziate, oppure aliquote diverse per frazioni di anno, in base al periodo di validità dei requisiti richiesti per le aliquote relative all'abitazione principale o per altri fabbricati.

Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso, ciascun proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. Per suddividere invece l'imposta in base al periodo di possesso, il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, e poi dividere il risultato per dodici e moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile.

Si ricorda che le detrazioni per l'abitazione principale vanno divise in percentuale nelle diverse rate di pagamento e rapportate 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.

Il mese di destinazione si conteggia se il periodo di possesso è di almeno 15 giorni.



Versamento per abitazione principale e assimilate:

l'imposta va ricalcolata per l'intero anno applicando l'aliquota del 5 per mille, la detrazione e la maggiorazione della detrazione se spetta, e sottraendo quanto versato in sede di acconto; l'intero importo va versato a Roma Capitale (codice tributo 3912).

Esempio di calcolo per abitazione principale con una pertinenza in nucleo con un figlio minore di 26 anni

Abitaz. Principale A/2	Rendita catastale		€	1.091,75
	Rivalutazione del 5%	1.091,75 x 1,05	€	1.146,34
	Base imponibile	1.146,34 x 160	€	183.414,40
aliquota del 5 per mille	Imposta IMU annua	183.414,40 x 5 : 1000	€	917,07
Detrazione abitazione principale	Vale 200 euro	917,07 - 200,00	€	717,07
Ulteriore detrazione figli	Vale 50 euro per ogni figlio fino ad un massimo di 400 euro	717,07 - 50,00	€	667,07
	Imposta IMU netta annua abitazione		€	667,07
Pertinenza C/6	Rendita catastale		€	170,20
	Rivalutazione del 5%	170,20 x 1,05	€	178,71
	Base imponibile	178,71 x 160	€	28.593,60
Aliquota del 5 per mille	Imposta IMU annua	28.593,60 x 5 : 1.000	€	142,97
	Imposta IMU netta annua pertinenza		€	142,97
Imposta annua dovuta	Imposta abitazione + imposta pertinenza	667,07 + 142,97	€	810,04
VERSAMENTO DOVUTO IN CASO DI PAGAMENTO IN DUE RATE				
Acconto giugno per (ipotesi due rate)	Aliquota 4 per mille abitazione principale + pertinenza	598,03 : 2	€	299,00
Imposta dovuta a saldo	Imposta totale annua meno acconto	810,04 - 299,00	€	511,04
VERSAMENTO DOVUTO IN CASO DI PAGAMENTO IN TRE RATE				
Acconto giugno (ipotesi tre rate)	Aliquota 4 per mille per abitazione principale + pertinenza	598,03 : 3	€	199,34
Acconto settembre (ipotesi tre rate)	Aliquota 4 per mille per abitazione principale + pertinenza	598,03 : 3	€	199,34
Imposta dovuta a saldo	Imposta totale annua meno acconto	810,04 - 398,68	€	411,36



Versamento fabbricati rurali strumentali:
va versata la differenza tra il dovuto per l'intero anno applicando l'aliquota dell'1 per mille e il versato in acconto (codice tributo 3913).



Versamento per gli immobili di proprietà dell'ATER:
l'imposta va calcolata per tutto l'anno applicando l'aliquota del 6,8 per mille e sottraendo quanto versato in sede di acconto (codice tributo 3918).



Versamento per gli altri immobili:

In sede di calcolo dell'importo dovuto a saldo è necessario distinguere la quota destinata allo Stato e a Roma Capitale.

Per lo Stato rimane valida l'aliquota del 7,6 per mille, cioè quella applicata in sede di acconto. Pertanto a saldo andrà versato il 50% dell'imposta annua meno quanto pagato in acconto (codice tributo 3915 per i terreni agricoli, 3917 per le aree fabbricabili e 3919 per gli altri fabbricati).

Per la quota spettante a Roma Capitale invece, va ricalcolata l'imposta per l'intero anno, applicando l'aliquota del 10,6 per mille; dalla cifra andrà sottratto quanto pagato in sede di acconto e la quota spettante allo Stato a saldo già calcolata applicando il 7,6. (codice tributo 3914 per i terreni agricoli, 3916 per le aree fabbricabili e 3918 per gli altri fabbricati)

Esempio di calcolo per altro immobile con applicazione dell'aliquota del 10,6 per mille

Altra abitazione A/3	Rendita catastale		€ 1.020,00
	Rivalutazione del 5%	1.020,00 x 1,05	€ 1.071,00
	Base imponibile	1.071,00 x 160	€ 171.360,00
Aliquota del 10,6 per mille	Imposta IMU annua	171.360 x 10,6 : 1000	€ 1.816,42
Imposta IMU netta annua altra abitazione			€ 1.816,42
IMU calcolata con aliquota del 7,6 per mille (calcolo acconto)	Applicazione aliquota 7,6 per mille	171.360,00 x 7,6 : 1.000	€ 1.302,34
Acconto IMU dovuto a Roma Capitale	Applicazione aliquota 7,6 per mille	171.360,00 x 7,6 : 1.000 x 50 : 100 : 2	€ 325,58
Imposta IMU dovuta allo Stato (annuale)	Applicazione aliquota 7,6 per mille	171.360,00 x 7,6 : 1.000 x 50 : 100	€ 651,16
Acconto IMU dovuta allo Stato	Applicazione aliquota 7,6 per mille	171.360,00 x 7,6 : 1.000 x 50 : 100 : 2	€ 325,58
VERSAMENTO IN SALDO DOVUTO ALLO STATO			
Imposta IMU dovuta in saldo	imposta totale Stato	651,168 - 325,58	€ 325,58
	meno acconto versato		
VERSAMENTO IN SALDO DOVUTO A ROMA CAPITALE			
Saldo per Roma Capitale	IMU annua altra abitazione	1816,42 - 651,18 - 325,58	€ 839,66
	meno IMU Stato		
	meno Acconto Roma Capitale		

COME ESEGUIRE IL PAGAMENTO

Ciascun contribuente può effettuare il pagamento mediante modello F24 o conto corrente postale utilizzando i seguenti codici tributo:

- a 3912: abitazione principale e relative pertinenze
- b 3913: fabbricati rurali ad uso strumentale
- c 3914: terreni (quota Roma Capitale)
- d 3915: terreni (quota Stato)
- e 3916: aree fabbricabili (quota Comune)
- f 3917: aree fabbricabili (quota Stato)
- g 3918: altri fabbricati (quota Roma Capitale)
- h 3919: altri fabbricati (quota Stato)

Per i versamenti tardivi si applicano le regole del ravvedimento operoso (deliberazione Assemblea Capitolina n. 42 del 4 luglio 2011), calcolando gli interessi legali del 2,5% annuo, in base ai giorni di ritardo.

Le sanzioni da applicare ai pagamenti eseguiti in ritardo sono calcolate come segue:

- entro 14 giorni: sanzione dello 0,2% giornaliero (fino a 14 giorni) - es. per 10 giorni di ritardo si moltiplica $0,2\% \times 10 = 2\%$, da applicare all'importo del tributo.
- dal 15° giorno ed entro un mese: sanzione del 3% dell'imposta dovuta e non versata;
- oltre un mese ed entro un anno: sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta e non versata;
- oltre un anno e fino a tre anni (in assenza di avviso di accertamento): sanzione del 5% dell'imposta dovuta e non versata.

Interessi e sanzioni da ravvedimento devono essere versate unitamente all'imposta dovuta

**Maggiori informazioni e chiarimenti
sul sito di Roma Capitale alle pagine
del Dipartimento Risorse Economiche**



COME E PERCHÈ PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

Il Ministero Economia e Finanze ha approvato il modello di Dichiarazione IMU e le relative istruzioni per la compilazione.

La normativa prevede che a regime la dichiarazione va presentata entro 90 giorni dalla data in cui sono intervenute variazioni ai fini della determinazione dell'imposta. Per gli eventi verificatesi dal 1 gennaio al 5 novembre 2012 la scadenza per la presentazione della dichiarazione è il 4 febbraio 2013.

Per tutti gli eventi successivi al 5 novembre la scadenza è entro 90 giorni dal verificarsi delle condizioni da dichiarare. Nel caso non siano intervenute variazioni sono fatte salve le Dichiarazioni ICI già presentate.

Le variazioni da dichiarare sono di norma quelle che non avvengono tramite atto notarile, e comunque tutte quelle rispetto alle quali Roma Capitale non ha conoscenza tramite Catasto oppure nei casi di applicazione di aliquote agevolate per le quali non sia previsto apposito modulo di Comunicazione.

I casi più comuni nei quali va presentata la Dichiarazione IMU sono i seguenti:

-  L'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria
-  L'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali
-  L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria
-  L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio
-  Il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato
-  È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto
-  È intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie
-  Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art.1117, n.2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile
-  L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà)
-  L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione
-  Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge



ROMA CAPITALE



IMU 2012

**GUIDA AL PAGAMENTO
DEL SALDO DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA**

DIPARTIMENTO RISORSE ECONOMICHE

Via Ostiense, 131/ L - 00154

www.comune.roma.it

CHIAMA ROMA



060606



LA CITTÀ CHE TI ASCOLTA.

SERVIZI PER LE ENTRATE DI ROMA CAPITALE

Tel. 0657131.1-0657131.800 - Fax 0657131.534

www.aequaroma.it


ÆQUA ROMA
SERVIZI PER LE ENTRATE DI ROMA CAPITALE



Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma

