



**COMUNE DI URBINO**  
**Settore Affari Interni, Cultura e Turismo**  
**Servizio Finanziario**  
**Ufficio Tributi**

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

L'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, ha disposto l'anticipazione, in via sperimentale, dell'istituzione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012.

**PRESUPPOSTI**

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze. A tal fine si considera **abitazione principale** l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Sono invece considerate pertinenze il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, accatastati in categoria C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ogni singola categoria catastale, anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

**SOGGETTI PASSIVI**

E' soggetto passivo il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

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

Si evidenzia inoltre che, ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

**DICHIARAZIONE**

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello ministeriale. Tale dichiarazione produce effetti anche per le annualità successive sempre che non intervengano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un differente ammontare dell'imposta dovuta. Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione saranno, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano inoltre valide le dichiarazioni già presentate ai fini ICI, se compatibili.

Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

**COME SI CALCOLA L'IMPOSTA**

L'imposta annua si calcola applicando l'aliquota vigente per l'anno 2012 alla **base imponibile** degli immobili, così determinata:

- per i **FABBRICATI** il valore è dato dalla rendita catastale attribuita dall'Agenzia del Territorio, da rivalutare del 5% e da moltiplicare per i seguenti coefficienti:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle categorie catastali 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 i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5
- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5)
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Per i fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati il valore è dato dal costo che risulta dalle scritture contabili, comprensivo delle spese incrementative, rivalutato con appositi coefficienti annualmente fissati con decreto ministeriale;

- i **TERRENI AGRICOLI** in ragione di quanto previsto dall'art.15 della L. n.984 del 27/12/1977 sono esenti dall'imposta così come previsto dall'art.7 lettera h) del D.Lgs n.504/92, applicabile anche in materia di imposta municipale propria secondo quanto previsto al comma 8 dell'art.9 del D.Lgs. n.23/2011;
- per le **AREE EDIFICABILI** il valore di riferimento è costituito da quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio 2012.  
Sono da considerarsi validi, ai fini IMU, i valori vigenti ai fini ICI per l'anno di imposta 2011, attualizzati all'anno 2012 sulla base dell'indice Istat relativo al costo della vita (pari al 2,7%) relativamente alle aree edificabili ubicate nel territorio comunale;
- per i **FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, RICOSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE** il valore è quello dell'area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori (fine lavori) ovvero di utilizzo, se antecedente. Si rinvia, per la determinazione del valore, a quanto sopra.  
In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata terminata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta, quali fabbricati, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. In ogni caso il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende comunque "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la superficie della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la superficie complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.  
Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art.5, comma 6, del D.Lgs 504/92 (art.3 c.1 D.P.R. 380/2001 lettere c), d), e)): viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto delle tra la superficie delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.
- per i **FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI E, DI FATTO, NON UTILIZZATI** la base imponibile è ridotta nella misura del 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Agli effetti dell'applicazione della riduzione della base imponibile si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.  
L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
  - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del contribuente;
  - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR. n. 445/2000. In tal caso il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
 In ogni caso la riduzione della base imponibile ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o l'inabitabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a) o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b);
- per i **FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO (art. 10 D.Lgs n. 42/2004)** la base imponibile è ridotta nella misura del 50%.

Per l'anno 2012, con la delibera n.30 del 12/06/2012, sono state approvate le seguenti aliquote e detrazioni:

### ALIQUEUTE ANNO 2012

Fattispecie imponibili	Aliquota totale
Altri immobili	<b>0,95%</b>
Abitazione principale dei soggetti passivi domiciliati e residenti con il proprio nucleo familiare, unitamente alle pertinenze come sopra indicate.  Detta aliquota si applica anche ai seguenti immobili: alla casa coniugale del coniuge assegnatario a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che si intende assegnata a titolo di abitazione, unitamente alle pertinenze come sopra indicate; all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; all'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.	<b>0,40%</b>
Gli immobili che i proprietari concedono in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dagli accordi stipulati ai sensi della legge 9/12/1998 n° 431 art. 2, comma 3, nonché gli immobili concessi in locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui all'art. 5 comma 3 della succitata legge. I soggetti aventi diritto dovranno presentare la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al contratto di locazione, su modello fornito di Comune, presso l'Ufficio Tributi entro 30 giorni dalla data di registrazione del contratto. Si precisa che, qualora il fabbricato risulti locato per almeno 8 mesi nell'arco dell'anno, anche con la stipula di due o più contratti di locazione, si dovrà applicare l'aliquota di base per tutto l'anno e non in proporzione ai mesi di locazione effettiva.	<b>0,76%</b>

### DETRAZIONI ANNO 2012

Fattispecie imponibili	detrazione
Abitazione principale dei soggetti passivi domiciliati e residenti, unitamente alle pertinenze come sopra indicate.  Detta detrazione si applica anche ai seguenti immobili: a) alla casa coniugale del coniuge assegnatario a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che si intende assegnata a titolo di abitazione, unitamente alle pertinenze come sopra indicate; b) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; c) l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.	<b>€ 200,00</b>
Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (art.8 comma 4 del D.Lgs. n.504/92).	<b>€ 200,00</b>

Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di € 400.

## **COME SI VERSA L'IMPOSTA**

- Per l'anno 2012 il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria è effettuato, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote e la detrazione di base, **indipendentemente che il Comune abbia deliberato aliquote diverse o non le abbia deliberate**, mentre la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intera annualità a conguaglio sulla prima rata, entro il 17 dicembre.
- Per l'anno 2012, solo per l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze la stessa può essere versata, in alternativa:
  - a) in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e la detrazione di base, da corrispondere rispettivamente entro il 18 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate;
  - b) in due rate, di cui la prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50% dell'imposta calcolata applicando l'aliquota e la detrazione di base e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno a conguaglio sulla prima rata.

E' riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze e delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, l'aliquota di base pari al 7,6 per mille. La quota dovuta allo Stato deve essere versata contestualmente alla quota dovuta al Comune. I versamenti cumulativi per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nel Comune di Urbino, devono essere effettuati, ai sensi di legge, mediante F24. Solo a decorrere dal 1° dicembre 2012, possono essere effettuati anche tramite apposito bollettino postale.

## **MODALITA' DI RISCOSSIONE**

Il versamento dell'imposta va effettuato tramite Modello F24 o Modello F24 semplificato che può essere ritirato presso gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione o scaricato dal seguente indirizzo Internet: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it).

Il versamento può essere effettuato presso gli uffici postali e presso gli sportelli di qualunque Concessionaria o Istituto di credito. Nella compilazione del modello F24 il contribuente è tenuto a riportare con particolare attenzione il proprio codice fiscale, i dati anagrafici ed il domicilio fiscale. Nelle apposite colonne delle varie sezioni del modello devono essere evidenziati i codici tributo per i quali si effettua il versamento e l'anno cui si riferisce il pagamento stesso, da indicare in quattro cifre (es. 2012).

Eventuali errori di compilazione possono comportare richieste di pagamento della stessa somma già versata.

Gli importi devono essere sempre indicati con le prime due cifre decimali anche nel caso che siano pari a zero. In presenza di più decimali occorre procedere all'arrotondamento della seconda cifra decimale con il seguente criterio: se la terza cifra è uguale o superiore a 5, l'arrotondamento al centesimo va effettuato per eccesso; se la terza cifra è inferiore a 5, l'arrotondamento va effettuato per difetto.

Si riportano di seguito i nuovi Codici Tributo istituiti dall'Agenzia delle Entrate per il versamento dell'Imposta Municipale Propria da inserire nella sezione "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" del nuovo Modello F24. I nuovi codici permettono il versamento separato dell'imposta dovuta a favore dello Stato (0,38%) e dell'imposta dovuta a favore del Comune:

### **Codici Tributo:**

DESCRIZIONE	COMUNE	STATO
Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, comma 7, Decreto Legge n. 201/2011	<b>3912</b>	-
Imposta municipale propria per le aree fabbricabili	<b>3916</b>	<b>3917</b>
Imposta municipale propria per gli altri fabbricati	<b>3918</b>	<b>3919</b>
Imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO	<b>3923</b>	-
Imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO	<b>3924</b>	-

Gli importi devono essere indicati esclusivamente nella colonna "importi a debito versati" non essendo possibile eventuali crediti in compensazione.

Nello spazio "codice ente/codice comune", va indicato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (quattro caratteri) – nel caso del **Comune di Urbino il codice è L500**;

- nello spazio "Ravv" barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento operoso che il contribuente esegue per regolarizzare la propria posizione per l'anno arretrato;

- nello spazio "Immob.Variati" barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedono, di conseguenza, la presentazione della dichiarazione di variazione IMU;
- nello spazio "Acc." barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;
- nello spazio "Saldo" barrare se il pagamento si riferisce al saldo;
- nello spazio "Numero Immobili" indicare il numero degli immobili interessati dal versamento del relativo rigo;
- **lo spazio "rateazioni" deve essere compilato solamente a fianco del codice tributo 3912 (abitazione principale): indicare 0101 nel caso in cui si intenda pagare in 2 rate, cioè a giugno e dicembre, 0102 qualora si intenda invece pagare in 3 rate di pari importo a giugno, settembre, dicembre;**
- nello spazio "Anno di riferimento" indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento o, in caso di ravvedimento operoso, l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;
- nello spazio "Importi a debito versati" indicare l'ammontare del versamento che si vuole effettuare; nel caso di abitazione principale indicare l'imposta al netto della detrazione per abitazione principale, da esporre quest'ultima nell'apposita casella in basso a sinistra denominata "detrazione abitazione principale";
- nello spazio "Totale G" riportare il totale degli importi a debito relativi a ciascun codice tributo;
- lo spazio "Importi a credito compensati" non deve essere compilato per compensare autonomamente le imposte da versare in quanto il Comune di Urbino non prevede per il contribuente tale possibilità.

L'elenco completo di codici e causali, unitamente a tutte le informazioni in merito all'utilizzo ed alla compilazione del modello F24, sono comunque disponibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)

### **RAVVEDIMENTO OPEROSO**

Nell'eventualità in cui non siano stati eseguiti compiutamente gli adempimenti dovuti è possibile beneficiare dell'istituto del cd "ravvedimento operoso" per regolarizzare le eventuali violazioni. Trattandosi di istituto complesso, che prevede misure sanzionatorie e tempi di applicazione diversi a fronte delle differenti tipologie di violazioni commesse, si invitano i contribuenti a rivolgersi ai propri consulenti fiscali per ricevere adeguate informazioni sulle modalità operative da adottare. L'errata applicazione del "ravvedimento", infatti, comporterà il recupero delle intere sanzioni da parte dell'Ufficio Tributi, annullando così per il contribuente i benefici che una corretta applicazione dello stesso avrebbe comportato.

(Aggiornato al 14 settembre 2012)