

## **ALLEGATO TECNICO**

### **L'IMU e i tributi immobiliari sostituiti**

Il presente allegato contiene un sintetico raffronto tra l'IMU e gli altri tributi sostituiti dalla nuova imposta, con riferimento alle principali fattispecie oggetto di imposizione.

L'imposta municipale propria (IMU) è stata anticipata in via sperimentale dal decreto legge "SalvaItalia" (art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214). Il comma 1 del citato art. 13 stabilisce che l'IMU è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale dall'anno 2012 fino al 2014 (in base agli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011, in quanto compatibili), mentre l'applicazione a regime dell'imposta è fissata a decorrere dall'anno 2015.

L'IMU, a norma del comma 1 del citato art. 8 del D. Lgs. n. 23 del 2011, sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari (terreni e fabbricati) concernenti i beni non locati.

L'IMU sperimentale si applica anche all'abitazione principale. Si ricorda che l'abitazione principale sarebbe comunque stata tassata a decorrere dal 1° gennaio 2013 se fosse entrato in vigore uno schema di decreto legislativo approvato in via preliminare dal precedente Governo nella seduta del Consiglio dei Ministri del 21 ottobre 2011 e poi decaduto a causa delle dimissioni dell'esecutivo. Infatti, quel provvedimento prevedeva, tra l'altro, l'istituzione del tributo comunale Rifiuti e Servizi (RES) il quale si sarebbe articolato in due componenti. La prima istituita a fronte del servizio di gestione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, la seconda a fronte dei servizi indivisibili resi dai comuni. Il tributo RES, nella componente relativa ai servizi indivisibili dei comuni, avrebbe costituito in

sostanza una reintroduzione dell'ICI sulle abitazioni principali. Avrebbe infatti tassato, sulla base della rendita catastale del fabbricato, i residenti nel Comune: cioè, l'affittuario in caso di immobile locato, altrimenti il proprietario, se abitazione principale.

L'IMU si applica ad una base imponibile che risulta maggiore di quella dell'ICI per effetto dell'aggiornamento dei moltiplicatori delle rendite catastali dei fabbricati e dei terreni, che sono stati incrementati da un minimo del 20 per cento ad un massimo del 60 per cento per tutti gli immobili, ad eccezione di quelli relativi al gruppo catastale B.

## **PRIMA CASA**

- Per l'ICI l'abitazione principale era esente.
- Per l'IMU la base imponibile per l'abitazione principale è data dalla rendita catastale x 1,05 x 160 per il gruppo catastale A (tranne A/10) e le categorie catastali C/2, C/6 e C/7. Si applica un'aliquota agevolata dello 0,4%, con la possibilità di modifica da parte dei comuni in aumento o in diminuzione di 0,2 punti percentuali. E' prevista la detrazione di euro 200 che può essere elevata dal comune fino a concorrenza dell'imposta. Inoltre, è maggiorata di euro 50 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni e convivente, per un massimo di euro 400.
- Per l'IRPEF l'abitazione principale gode dell'esenzione.  
Si deve aggiungere che il precedente Governo, nella seduta del Consiglio dei Ministri del 21 ottobre 2011, aveva approvato in via preliminare lo *"Schema di decreto legislativo recante disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 26 novembre 2010, n. 216, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, del decreto legislativo 6 maggio 2011, n. 68 e del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 11"* che non ha poi avuto esito per effetto delle dimissioni del Governo stesso.  
Tale schema era diretto, tra l'altro, a istituire il tributo comunale Rifiuti e Servizi (RES) il quale si sarebbe articolato in due componenti. La prima istituita a fronte del servizio di gestione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, la seconda a fronte dei servizi indivisibili dei comuni.  
Le disposizioni concernenti la prima componente relativa al servizio di gestione dei rifiuti sono state sostanzialmente riprese nella TARES di cui all'art. 14 del D. L. n. 201 del 2011, in cui è stata anche prevista, al comma 13, la c.d. maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei comuni. Detta maggiorazione può essere aumentata dai comuni, con propria

deliberazione, fino a un massimo di 0,40 euro per metro quadrato, graduandola anche in ragione della tipologia dell'immobile e della zona dove è ubicato.

Si deve constatare che il tributo RES, nella componente relativa ai servizi indivisibili dei comuni, avrebbe costituito in sostanza una reintroduzione dell'ICI sulle abitazioni principali. Infatti:

- ✓ l'art. 14-*terdecies* prevedeva che il presupposto per l'applicazione di detta componente era l'occupazione, a qualsiasi titolo, di fabbricati ad uso abitativo, e relative unità immobiliari pertinenziali, da parte di soggetti anagraficamente residenti nel territorio del comune. Per fabbricato ad uso abitativo si intendeva l'unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, appartenente al gruppo catastale A, ad eccezione della categoria A10. Non era considerato occupato il fabbricato tenuto disposizione dal proprietario o dal titolare dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, superficie sull'immobile.
- ✓ L'art. 14-*quaterdecies* disciplinava i soggetti passivi e stabiliva che il tributo comunale RES, limitatamente alla componente relativa ai servizi indivisibili, era dovuto dalle persone fisiche residenti anagraficamente nel territorio del comune che a qualsiasi titolo occupavano i fabbricati di cui all'art. 14-*terdecies*.
- ✓ L'art. 14-*quindiesdecies* individuava la base imponibile del tributo nel valore dei fabbricati ad uso abitativo e delle relative unità immobiliari pertinenziali, quale sarebbe risultato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto rivalutate nella misura stabilita per le imposte sui redditi il moltiplicatore pari a 100 che poteva essere modificato secondo quanto previsto dall'articolo 52, comma 5, del d. P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
- ✓ L'art. 14-*sexiesdecies* stabiliva l'aliquota del tributo in misura pari allo 0,21 per cento, con facoltà da parte del comune di modificarla in aumento fino all'aliquota massima dello 0,30 per cento e in diminuzione fino al suo azzeramento.
- ✓ L'art. 14-*septiesdecies* prevedeva alcune agevolazioni rapportate al reddito.

## **FABBRICATO LOCATO**

- Per l'ICI la base imponibile era pari alla rendita catastale x 1,05 x
  - ✓ 100 per i gruppi catastali A (tranne A/10) e C;
  - ✓ 140 per il gruppo catastale B;
  - ✓ 50 per la categoria catastale A/10;
  - ✓ 34 per la categoria catastale C/1.
- L'aliquota da applicare agli immobili locati andava dallo 0,4% allo 0,7%.
- Per l'IMU la base imponibile è data dalla rendita catastale x 1,05 x
  - ✓ 160 per il gruppo catastale A (tranne A/10);
  - ✓ 140 per il gruppo catastale B e C/3, C/4 e C/5;
  - ✓ 80 per la categoria catastale D/5 e A/10;
  - ✓ 60 per il gruppo catastale D tranne D/5;
  - ✓ 55 per la categoria catastale C/1.
- L'aliquota da applicare agli immobili locati è quella standard dello 0,76%, con la possibilità di modifica da parte dei comuni in aumento di 0,3 punti percentuali. Il comune può, inoltre, ridurre l'aliquota fino allo 0,4%.
- Per l'IRPEF sia in vigenza dell'ICI sia in vigenza dell'IMU è dovuta l'imposta sul reddito e le relative addizionali. A partire dal 2011 il contribuente può optare per il regime della cedolare secca nel caso in cui si tratti di una abitazione locata da persona fisica.

## FABBRICATI A DISPOSIZIONE

- Per l'ICI la base imponibile era pari alla rendita catastale x 1,05 x
  - ✓ 100 per i gruppi catastali A (tranne A/10) e C;
  - ✓ 140 per il gruppo catastale B;
  - ✓ 50 per la categoria catastale A/10;
  - ✓ 34 per la categoria catastale C/1.
- L'aliquota da applicare agli immobili a disposizione andava dallo 0,4% allo 0,9%.
- Per l'IMU la base imponibile è data dalla rendita catastale x 1,05 x
  - ✓ 160 per il gruppo catastale A (tranne A/10);
  - ✓ 140 per il gruppo catastale B e C/3, C/4 e C/5;
  - ✓ 80 per la categoria catastale D/5 e A/10;
  - ✓ 60 per il gruppo catastale D tranne D/5;
  - ✓ 55 per la categoria catastale C/1.
- L'aliquota da applicare agli immobili a disposizione è quella standard dello 0,76%, con la possibilità di modifica da parte dei comuni in aumento o in diminuzione di 0,3 punti percentuali.
- Per l'IRPEF in vigore dell'ICI era dovuta l'imposta erariale e le relative addizionali. L'IRPEF non è dovuta in vigore dell'IMU, in virtù del suo assorbimento in quest'ultimo tributo.

## TERRENI AGRICOLI

- ICI: per i terreni di pianura la base imponibile era data dal reddito dominicale x 1,25 x 75. L'aliquota media effettiva era dello 0,6%. Era prevista una riduzione per i coltivatori diretti e per gli IAP<sup>1</sup>.
- ICI: per i terreni di collina e di montagna vigeva l'esenzione.
- IMU: per i terreni di pianura dei coltivatori diretti e degli IAP la base imponibile è data dal reddito dominicale x 1,25 x 110. L'aliquota è quella standard dello 0,76% con possibilità di manovra in aumento o in diminuzione di 0,3 punti percentuali. E' prevista una riduzione per i coltivatori diretti e per gli IAP<sup>2</sup>.
- IMU: per i terreni di pianura di altri soggetti la base imponibile è data dal reddito dominicale x 1,25 x 135. L'aliquota è quella standard dello 0,76% con possibilità di manovra in aumento o in diminuzione di 0,3 punti percentuali.
- IMU: per i terreni di collina e di montagna vige l'esenzione.
- IRPEF: fino all'entrata in vigore dell'IMU la base imponibile era data, per tutti i terreni sia in pianura sia in collina e in montagna, dal reddito

---

<sup>1</sup> L'art. 9 del d.lgs. n. 504 del 1992 prevedeva che: "1. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire;

b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;

c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire."

<sup>2</sup> L'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011 al comma 8-bis prevede che: "I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;

b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000".

dominicale x 1,80 ovvero dal reddito agrario x 1,70 e l'aliquota era marginale. Con l'entrata in vigore dell'IMU per i terreni non affittati la base imponibile è data dal reddito agrario x 1,70; per i terreni affittati la base imponibile è data dal reddito dominicale x 1,80, ovvero dal reddito agrario x 1,70 con aliquota marginale.

## FABBRICATI RURALI

- Per l'ICI i fabbricati rurali sia a uso abitativo sia a uso strumentale per l'agricoltura erano esenti.
- Per l'IMU la base imponibile dei fabbricati rurali a uso abitativo è data dalla rendita catastale x 1,05 x160 (gruppo catastale A tranne A/10e C/2, C/6 e C/7), con l'applicazione delle aliquote previste per l'abitazione principale o per le altre unità immobiliari.
- Per l'IMU la base imponibile dei fabbricati rurali a uso strumentale è data dalla rendita catastale x 1,05 x
  - ✓ 160 per il gruppo catastale A (tranne A/10);
  - ✓ 140 per il gruppo catastale B e C/3, C/4 e C/5;
  - ✓ 80 per la categoria catastale D/5 e A/10;
  - ✓ 60 per il gruppo catastale D tranne D/5;
  - ✓ 55 per la categoria catastale C/1.

L'aliquota applicabile è dello 0,2% con possibilità di manovra in diminuzione fino a 0,1%.

- IMU: sono esenti i fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT.
- IRPEF: erano e continuano a rimanere esenti i fabbricati sia a uso abitativo sia a uso strumentale per l'agricoltura.



## Allegato 1 – Quadro generale delle categorie catastali

### Immobili a destinazione ordinaria

#### **GRUPPO A unità abitative e, nella categoria A/10, uffici e studi privati**

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile;
- A/2 - Abitazioni di tipo civile;
- A/3 - Abitazioni di tipo economico;
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare;
- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare;
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale;
- A/7 - Abitazioni in villini;
- A/8 - Abitazioni in ville;
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici;
- A/10 - Uffici e studi privati;
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

#### **GRUPPO B unità destinate ad uso collettivo**

- B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
- B/2 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- B/3 - Prigioni e riformatori;
- B/4 - Uffici pubblici;
- B/5 - Scuole, laboratori scientifici;
- B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A/9;
- B/7 - Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- B/8 - Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

#### **GRUPPO C unità a destinazione ordinaria commerciale e varia**

- C/1 - Negozi e botteghe;
- C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- C/3 - Laboratori per arti e mestieri;
- C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- C/7 - Tettoie chiuse od aperte.

#### **Immobili a destinazione speciale**

#### **GRUPPO D**

- D/1 - Opifici;
- D/2 - Alberghi e pensioni;
- D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili;
- D/4 - Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento );
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento);
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio;
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

### **Immobili a destinazione particolare**

#### **GRUPPO E**

- E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;
- E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;
- E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;
- E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
- E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.