



# COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Reggio Emilia

Servizio Tributi  
Tel. 339/2995861  
tributi@comune.guastalla.re.it

## GUIDA PER I CONTRIBUENTI ALL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

**Normativa di riferimento:** Art. 13 del DL 201/2011, coordinato con artt. 8 e 9 del D.lgs. 23/2011, in quanto compatibili, e con il D.lgs. 504/1992, per gli articoli espressamente richiamati.

**Presupposto impositivo:** proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli con le seguenti precisazioni:

- 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.

### **Base imponibile:**

➤ fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida;

➤ fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei "valori contabili";

➤ aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

➤ utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

➤ terreni agricoli: il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori

agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, 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:

- del 70 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25 % dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

**Aliquote e detrazioni:** alla base imponibile, ottenuta secondo le indicazioni di cui al punto precedente, devono essere applicate le aliquote e le detrazioni riportate nella seguente tabella:

N.B. Per l'anno 2012 i versamenti in acconto devono essere effettuati utilizzando le aliquote e le detrazioni di base stabilite dalla Legge.

<b>Tipologia imponibile</b>	<b>Aliquota di Legge</b>	<b>Aliquota Comune</b>	<b>Di cui allo Stato</b>
Abitazioni principali e relative pertinenze	0,4 %	0,49%	0
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/1993	0,2%	0,1%	0
Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti entro il 1° grado in linea retta (figli/genitori)	0,76%	0,76%	0,38%
Altri immobili	0,76%	0,86%	0,38%

### **Assimilazioni all'abitazione principale operate dal Comune**

<b>Tipologia imponibile</b>	<b>Aliquota di Legge</b>	<b>Aliquota Comune</b>	<b>Di cui allo Stato</b>
Abitazione tenuta a disposizione dal cittadino italiano residente all'estero	0,4 %	0,49 %	0
abitazione tenuta a disposizione posseduta da anziano o disabile residente i istituti di ricovero o sanitari.	0,4%	0,4%	0



# COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Reggio Emilia

Servizio Tributi  
Tel. 339/2995861  
tributi@comune.guastalla.re.it

➤ **DETRAZIONE BASE: € 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è posseduta da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

➤ **MAGGIORAZIONE DELLA DETRAZIONE di € 50** per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino al massimo di € 400.

**Quota statale:** è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota di base del 0,76% a tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, degli alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP ed ai soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa .

**Abitazione principale e pertinenze:** per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, nella 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.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, per cui il soggetto passivo è esclusivamente il coniuge assegnatario.

**Esenzioni:** sono esenti dal pagamento dell'imposta i seguenti immobili:

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973 e successive modificazioni;
- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del DPR n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto);

**Agevolazioni:**

- è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; a tal fine il contribuente deve essere in possesso di perizia rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, oppure presentare all'ufficio tributi apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico.

**Versamenti:** l'imposta deve essere versata tramite modello F24 (v. codici tributo nella tabella allegata); dal 1° dicembre 2012 sarà possibile l'utilizzo anche del bollettino postale, una volta approvato il modello con decreto ministeriale.

Scadenze ordinarie 2012:

- 18 giugno: ACCONTO pari al 50% dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di legge;
- 17 dicembre: SALDO dell'imposta dovuta per l'intero anno applicando l'aliquota deliberata dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

Per quanto concerne l'abitazione principale e le relative pertinenze, per l'anno 2012 il contribuente ha facoltà di effettuare il versamento in tre rate, aggiungendo un secondo versamento in acconto con scadenza 17 settembre. In tal caso le prime due rate si calcolano applicando l'aliquota fissata dalla legge. Relativamente ai fabbricati rurali ad uso strumentale, l'acconto viene versato nella misura del 30 % anziché del 50 %, mentre i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni che hanno obbligo di accatastamento entro il 30 novembre 2012 effettuano il versamento in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.



# COMUNE DI GUASTALLA

Provincia di Reggio Emilia

Servizio Tributi  
Tel. 339/2995861  
tributi@comune.guastalla.re.it

Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo (v. art. 1 c. 166 Legge 296/2006 – Finanziaria 2007).

L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 12,00.

## **SISMA MAGGIO 2012:**

A seguito del verificarsi degli eventi sismici del mese di maggio 2012, il comune di Guastalla è stato riconosciuto comune terremotato, e coinvolto nella sospensione dei termini per gli adempimenti tributari fissato inizialmente al 30 settembre (DM 01/06/2012) e successivamente prorogato al 30 novembre 2012 (DM 24/08/2012). Da ultimo è intervenuto l'art. 11 comma 6 del DL 174/2012 il quale ha disposto che i pagamenti dei tributi sospesi a seguito delle disposizioni di cui sopra vanno effettuati entro il 16/12/2012, senza applicazione di sanzioni ed interessi.

**Dichiarazioni:** i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 gg. dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando l'apposito modello che verrà approvato con decreto ministeriale. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 novembre 2012.

**Rimborsi:** il contribuente deve presentare richiesta delle somme versate e non dovute entro 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; il Servizio Tributi provvederà ad effettuare il rimborso entro 180 gg. dalla data di presentazione dell'istanza.

## **ESEMPI DI CALCOLO CON ALIQUOTA COMUNALE:**

### ABITAZIONE PRINCIPALE:

categoria catastale	A2
Rendita catastale	800,00
Percentuale di possesso	50%
Mesi di possesso	12
Figli sotto i 26 anni	1 (convivente con entrambi i genitori comproprietari della casa)

Aliquota di Legge	0,4%
Aliquota fissata dal Comune	0,49%

Calcolo base imponibile → € 800 x 1,05 x 160 = € 134.400,00

Calcolo IMU ad aliquote comunale → € 134.400,00 x 0,49 % = € 658,56 x 50% = € 329,28

Calcolo detrazione → (€ 200 + € 50) x 50 % = € 125

Calcolo IMU annua da versare → € 329,28 – € 125 = € 204,28.

### ALTRO FABBRICATO (AD ESEMPIO UN NEGOZIO):

categoria catastale	C1
Rendita catastale	1.200,00
Percentuale di possesso	100%
Mesi di possesso	12
Aliquota di Legge	0,76%
Aliquota fissata dal Comune	0,86%

Calcolo base imponibile → € 1.200 x 1,05 x 55 = € 69.300

Calcolo IMU quota Stato → € 69.300 x 0,38% (la metà di quella fissata dalla legge) = € 263,34

Calcolo IMU ad aliquota comunale → € 69.300 x 0,86 % = € 595,98

Quota da versare allo Stato = € 263,34

Quota da versare al Comune → € 332,64 (€ 595,98 – € 263,34) arrotondato ad € 333,00.



**COMUNE DI GUASTALLA**  
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Tributi  
Tel. 339/2995861  
tributi@comune.guastalla.re.it

**TABELLA MOLTIPLICATORI IMU**

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	60 (65 da 1/1/2013)
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli, nonché terreni non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	110
Altri terreni agricoli	135

**TABELLA CODICI TRIBUTO PER F24**

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Codice tributo</i>	
	<i>Quota Comune</i>	<i>Quota Stato</i>
Abitaz. principale e pertinenze	3912	-
Rurali strumentali	3913	-
Terreni	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919
<b>CODICE CATASTALE COMUNE DI GUASTALLA: E253</b>		