

IMU 2018, le regole per il versamento dell'acconto

Data Articolo: 24 Maggio 2018

Autore Articolo: Marco Beacco

È tenuto al pagamento dell'IMU 2018 (una delle tre imposte comunali, insieme a Tari e Tasi), cioè dell'imposta sulla casa, chi detiene un immobile a titolo di proprietà oppure in usufrutto o in comodato d'uso. In questo articolo chiariamo quali sono le regole per il calcolo dell'imposta e quali sono le scadenze per il pagamento.

Calcolo IMU 2018

L' art. 13, comma 4, D.L. n. 201/2011 convertito con la Legge 22 dicembre 2011 n. 214 ha fissato, per i fabbricati iscritti in catasto, come base imponibile il valore catastale ottenuto calcolando l'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% (per i terreni la rivalutazione del reddito dominicale è stabilita nel 25%) ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ulteriormente rivalutati con i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (abitazioni e/o residenze) e nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), con esclusione della categoria catastale A/10 (uffici e studi privati);
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B (strutture di uso collettivo) e nelle categorie catastali C/3 (laboratori per arti e mestieri), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi) e C/5 (stabilimenti balneari e di acque curative);
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione) e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati);
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (categorie speciali a fine produttivo o terziario), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (istituti di credito, cambio ed assicurazione). Tale moltiplicatore è stato fino al 2012 pari a 60;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 135 per i terreni.

Riduzione del 50% della base imponibile IMU per le seguenti unità immobiliari:

- fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- immobili dati in comodato ad uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (comma 3 dell'art.13 del D.L.201 del 6 dicembre 2011).

È prevista una riduzione al 25% per gli immobili a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998. n. 431 e l'imposta sarà così determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune nella misura del 75%; è stato precisato che l'abbattimento del 25% in realtà va effettuato considerando la specifica aliquota adottata dal Comune per i canoni concordati e nel caso in cui non sia prevista l'aliquota agevolata va invece considerata quella ordinaria prevista dal Comune per i casi residuali, a meno che non ci sia un'apposita aliquota per gli immobili locati, che prevale su quella residuale.

A tale importo andrà poi applicata l'aliquota stabilita dal Comune, considerando la percentuale di possesso e il periodo di possesso di tale immobile. In merito, l'art.10 comma 1 del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni.

Scadenze IMU 2018

Le scadenze fissate per il pagamento dell'IMU 2018 e la misura per l'acconto e saldo IMU sono:

- acconto IMU 2018 entro il 18 giugno: acconto pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata con le aliquote deliberate per il saldo dell'imposta 2017;
- saldo IMU 2018 entro il 17 dicembre: saldo pari alla differenza tra l'imposta annuale e l'acconto versato a giugno calcolato con le aliquote deliberate per l'anno 2018.

Il versamento andrà poi effettuato compilando il modello F24.

Marco Beacco – Centro Studi CGN