

ISTRUZIONI PER L'UTILIZZO DEL CALCOLATORE IMU

- Accedere al calcolatore mediante il link presente nel sito comunale.
- Cliccare sul riquadro “Calcolo IMU”.
- Compilare il campo TIPOLOGIA IMMOBILE. Selezionare dal menu a tendina una voce tra le seguenti.

IMMOBILI	VOCE DA SELEZIONARE
Abitazione principale categorie A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per singola tipologia C/2, C/6 e C/7)	[IMU] Abitazione principale (cat. A01, A08, A09, pertinenze: C02, C06, C07)
Abitazione principale categorie diverse da A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (una per singola tipologia C/2, C/6 e C/7)	NESSUNA. GLI IMMOBILI SONO ESENTI DA IMU
Unità immobiliari appartenenti al gruppo catastale D	A SECONDA DELLA CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE: [IMU] Immobili industriali e commerciali (cat. D, tranne D05) [IMU] Istituti di credito e assicurazioni (cat. D05)
Beni merce, ovvero fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (necessaria la presentazione di apposita dichiarazione)	NESSUNA. GLI IMMOBILI SONO ESENTI DA IMU
Fabbricati rurali ad uso strumentale (necessaria la presentazione di apposita dichiarazione)	A SECONDA DELLA CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE: [IMU] Fabbr. Rurali strumentali all'attività agricola (cat. D10) [IMU] Fabbr. Rurali strumentali all'attività agricola (cat. A, C02, C06, C07) [IMU] Fabbr. Rurali strumentali all'attività agricola (cat. B, C03) [IMU] Fabbr. Rurali strumentali all'attività agricola (cat. A10)
Aree edificabili	[IMU] Aree fabbricabili
Tutti gli altri immobili (es. seconde case, secondi box, ulteriori pertinenze, negozi, laboratori, magazzini, terreni non edificabili, ecc. purché non rientranti nelle casistiche precedenti)	A SECONDA DELLA CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE: [IMU] Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07) [IMU] Fabbricati generici (cat. B, C03, C04, C05) [IMU] Uffici e studi privati (cat. A10) [IMU] Negozi e botteghe (cat. C01) [IMU] Terreni agricoli [IMU] Terreni incolti [IMU] Coop. Edilizie/IACP (cat. A, pertinenze: C02, C06, C07)

- Compilare il campo RENDITA CATASTALE inserendo l'importo della rendita catastale dell'immobile. Chi desidera conoscere o verificare la rendita dei propri immobili può, tenendo a portata di mano i dati catastali, consultarla sulla pagina web <https://sister.agenziaentrate.gov.it/CitizenVisure/index.do> .
- In caso di IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO, se è stata presentata apposita dichiarazione al Comune, si ha diritto ad una riduzione del 25%. In tal caso è necessario inserire, nel campo “Rendita catastale”, il 75% dell'importo della rendita.
- Non modificare le caselle con le aliquote.
- Compilare il campo QUOTA DI POSSESSO.
- Compilare il campo MESI DI POSSESSO. In caso di acquisto o vendita in corso d'anno, vedere la sezione “Chi deve pagare l'IMU in caso di acquisto o vendita in corso d'anno?” di cui alle presenti istruzioni.
- Compilare il campo INCLUDI NELL'ACCONTO solo se l'immobile è stato acquistato o accatastato dopo giugno, modificando la scelta dal menu a tendina.
- Se l'immobile è storico oppure inagibile/inabitabile e tale situazione è stata dichiarata al Comune mediante la compilazione di apposita modulistica, si ha diritto ad una riduzione. Compilare il campo IMMOBILE STORICO / INAGIBILE modificando la scelta dal menu a tendina, altrimenti lasciare vuoto.
- Se come “Tipologia immobile” è stata selezionata la voce “[IMU] Abitazione principale (cat. A01, A08, A09, pertinenze: C02, C06, C07), è presente anche il campo ULTERIORI CONTITOLARI, nel quale bisogna inserire il numero di ulteriori comproprietari o compossessori dell'immobile. Se come “Tipologia immobile” è stata selezionata un'altra voce, il campo non compare.

- E' possibile compilare il campo DESCRIZIONE IMMOBILE per aggiungere delle note. La compilazione del campo è facoltativa.
- Cliccare su Calcola.

Per inserire ulteriori immobili cliccare su “Aggiungi immobile” nella sezione “Immobili inseriti”.

Nella sezione “Opzioni di pagamento” selezionare “IMU Acconto”, “IMU Saldo” oppure entrambe le voci, a seconda di cosa si vuole andare a pagare.

Infine, cliccare su “Salva F24” per ottenere una copia in pdf del modello F24 per pagare e su “Salva riepilogo” per effettuare il download del prospetto dei calcoli.

ESEMPIO: Mario ha acquistato una casa (categoria catastale A/2, rendita € 300,00) e due box (categoria catastale C/6, rendite € 50,00 ed € 50,00) il giorno 20.01 e la sua percentuale di possesso è del 100%. L’abitazione in questione è divenuta abitazione principale in data 05.06. Come deve procedere per il calcolo dell’acconto?

SOLUZIONE:

Inserimento abitazione

- Come “Tipologia immobile” scegliere “[IMU] Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07)”.
- Inserire € 300,00 come rendita.
- Inserire “4” come mesi di possesso (febbraio, marzo, aprile, maggio).
- Cliccare su Calcola.

Inserimento primo box

- Cliccando su “Aggiungi immobile”, tornare alla “Tipologia immobile” e scegliere di nuovo “[IMU] Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07)”.
- Inserire € 50,00 come rendita.
- Inserire “4” come mesi di possesso (febbraio, marzo, aprile, maggio).
- Cliccare su Calcola.

Inserimento secondo box

- Cliccando su “Aggiungi immobile”, tornare alla “Tipologia immobile” e scegliere di nuovo “[IMU] Altri immobili (cat. A, C02, C06, C07)”.
- Inserire € 50,00 come rendita.
- Inserire “11” come mesi di possesso (da febbraio a dicembre. Infatti il secondo box non è possibile considerarlo pertinenza dell’abitazione principale).
- Cliccare su Calcola.

Stampa modello F24 e calcoli

- Selezionare dal menu “Opzioni di pagamento” la sola voce “Acconto”.
- Cliccare su “Stampa F24” e “Stampa riepilogo”.

COSA POSSO FARE SE MI ACCORGO DI NON AVER PAGATO L'IMU PER GLI ANNI PRECEDENTI OPPURE ALLE PRESCRITTE SCADENZE?

La legge consente al contribuente che si accorge di aver ommesso di effettuare i versamenti alle prescritte scadenze oppure di aver versato un importo insufficiente di correggere il proprio errore mediante una procedura detta ravvedimento operoso, la quale consente di pagare una sanzione ridotta e proporzionale al tempo di ritardo.

Per calcolare gli importi dovuti in caso di ritardato pagamento è possibile utilizzare l'apposita funzione disponibile nella home page del calcolatore, accessibile dal box "Calcola il ravvedimento per gli anni precedenti".

Una volta inseriti tutti i dati, **nella sezione "Opzioni di pagamento" è necessario selezionare le caselle "Ravvedimento" (visibili in rosso).**

Per sottrarre dall'importo dovuto quanto già pagato in precedenza, andare nella sezione "Dettaglio del modello F24", casella "Importo pagato €", cliccare sull'icona della piccola matita nera e compilare la finestra che appare.

CHI DEVE PAGARE L'IMU IN CASO DI ACQUISTO O VENDITA IN CORSO D'ANNO?

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

ESEMPIO: Mario vende un negozio (categoria catastale C/1) a Luigi il giorno 25 maggio. Luigi rivende lo stesso negozio a Piero il giorno 16 giugno. Chi deve pagare l'IMU e per quali periodi?

SOLUZIONE:

- 1) Mario deve pagare l'IMU per 5 mesi (da gennaio a maggio), poiché avendo venduto il giorno 25 maggio, per arrotondamento, deve pagare maggio per intero;
- 2) Luigi non deve pagare nulla perché il suo periodo di possesso è troppo breve: solo 7 giorni a maggio (che, per arrotondamento al mese intero, diventano 0 giorni in quanto l'imposta grava tutta su Mario) e solo 15 giorni a giugno (il giorno 16 si computa in capo all'acquirente che, quindi, possiede l'immobile dal 16 al 30 giugno compresi per un totale di 15 giorni. L'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente; per giugno, quindi, l'imposta è tutta a carico di Piero).
- 3) Piero deve pagare l'IMU per 7 mesi (da giugno a dicembre).

COSA SI INTENDE PER ABITAZIONE PRINCIPALE? E' DOVUTA L'IMU SULLE ABITAZIONI PRINCIPALI?

Per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Le abitazioni principali sono esenti da IMU ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (immobili di lusso: ville, castelli, palazzi, ecc.), per le quali l'IMU è dovuta ugualmente ma con un'aliquota ridotta ed una detrazione di 200,00 €.

Allo stesso regime dell'abitazione principale sono assoggettate le pertinenze della stessa, nei limiti di una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

ATTENZIONE: non basta possedere un solo immobile nel territorio comunale o nazionale per far sì che esso sia abitazione principale e quindi esente da IMU, ma servono anche la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Qualora un immobile dovesse risultare abitazione principale solo per una parte dell'anno l'IMU è dovuta per restanti mesi di possesso.

ESEMPIO: Mario acquista un immobile di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) il giorno 10 febbraio. Inizia ad abitare nell'immobile il giorno 8 agosto. In data 20 agosto chiede la residenza. Deve pagare l'IMU? Per quanto tempo?

SOLUZIONE: Mario deve pagare l'IMU per 7 mesi (da febbraio ad agosto), poiché per il periodo 10.02 – 20.08 ha posseduto l'immobile senza avere il doppio requisito della residenza e della dimora abituale.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24?

Compilare la sezione "Contribuente" inserendo i dati anagrafici del soggetto debitore.

Il modello F24 è disponibile in due versioni: ordinario e semplificato. Per la compilazione del modello ordinario bisogna utilizzare la "Sezione IMU ed altri tributi locali". Per la compilazione del modello semplificato, invece, è necessario inserire EL nella colonna "Sezione" per ogni riga utilizzata.

Per la compilazione, attenersi alle seguenti specifiche:

- Lasciare in bianco il campo "identificativo operazione".
- Colonna "codice tributo": inserire il codice opportuno tra quelli di cui alla tabella che segue (dato obbligatorio):

CODICE	DESCRIZIONE
3912	Abitazione principale (solo per categorie catastali A1, A8, A9 e pertinenze)
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota Stato)
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota Comune)
3939	Beni merce
3918	Altri fabbricati
3914	Terreni agricoli ed incolti
3916	Aree fabbricabili
3923	Interessi da accertamento
3924	Sanzioni da accertamento

- Colonna "codice ente": inserire H884, corrispondente al Comune di San Giorgio su Legnano (dato obbligatorio).
- Colonna "ravv.": mettere una X se si sta versando in ravvedimento (dato facoltativo).

