



APPROFONDIMENTI CALCOLO IMU

Per sapere a quanto ammonta l'IMU del proprio immobile e capire come e perché effettuare eventuali detrazioni, si può procedere con una delle seguenti modalità (art. 17 del Regolamento IUC):

Rendita Catastale	Rivalutazione del 5%	Base imponibile	Calcolo IMU
Rendita Catastale aggiornata riportata in Visura	Aumento del 5% della Rendita Catastale	Moltiplicazione della rendita rivalutata per i <u>coefficienti*</u> dati, diversi per categoria catastale	Il calcolo IMU si effettua moltiplicando la Base Imponibile per l'Aliquota IMU
Esempio: R.C. € 500,00	Rendita Catastale Rivalutata (500x5/100)+500=€ 525,00	per un fabbricato abitativo: 525,00 x 160 = € 84.000,00	Esempio: Aliquota 3,5% - Abitazione Principale categorie A1-A8-A9 – detrazione prevista € 200,00 per suddette categorie € 84.000 x 0,0035 = € 294,00 € 294 – 200 = € 94,00 IMU dovuta € 94,00

* Art. 17 Regolamento IUC – estratto

3. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate al 5% (cinque per cento), ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:
- 160 (cento sessanta) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
 - 140 (cento quaranta) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - 80 (ottanta) per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
 - 65 (sessantacinque) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - 55 (cinquantacinque) per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

4. *Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri di cui al comma 3 dell'articolo 5 del D.Lgs. 504/1992, ai sensi del quale fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.*
5. *Per i terreni agricoli e per i terreni incolti o non coltivati, purché non identificabili con quelli di cui al comma 6 del presente articolo, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della Legge n. 23 dicembre 1996 n. 662 un moltiplicatore pari a 135.*
6. *Per i terreni agricoli, nonché per quelli incolti o non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della Legge n. 23 dicembre 1996 n. 662 un moltiplicatore pari a 75 (art 13 c 5 201/2011).*
7. *Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*
8. *Per i fabbricati che risultano iscritti o iscrivibili nel catasto edilizio urbano come unità collabenti in categoria "F2", la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.*