

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2018

CHI DEVE VERSARE:

- proprietari di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) siti nel territorio del Comune, ovvero i titolari sugli stessi dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi;
- l'assegnatario della casa coniugale in caso di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE

- Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel 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 ad un solo immobile. Le agevolazioni si applicano ad una sola abitazione principale per ogni nucleo familiare anche nel caso in cui uno dei due immobili non sia direttamente adibito ad abitazione principale, ma rientri tra le fattispecie assimilate; se, per esempio, uno dei due coniugi ha il possesso e la dimora abituale con residenza anagrafica in un'abitazione e l'altro coniuge è dipendente delle forze dell'ordine e possiede un'altra abitazione nello stesso comune, l'esenzione può essere applicata ad uno solo dei due immobili, mentre l'altro sarà soggetto ad IMU.
- Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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.
- Sono equiparate all'abitazione principale:
- l'unità immobiliare, e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

- la casa coniugale, e relative pertinenze, assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- L'IMU non si paga per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche e pertinenze della stessa e per le unità immobiliari ad essa equiparate e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 che rimangono soggette all'imposta.

ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'IMU:

1. l'abitazione principale e relative pertinenze (nel limite di una per ciascuna categoria catastale C2, C6, e C7), ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9;
2. le abitazioni assimilate all'abitazione principale:
 - immobili posseduti a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che gli stessi non risultino locati.
 - immobili posseduti, a titolo di proprietà o usufrutto, da cittadini "Aire" ossia italiani non residenti nel territorio dello stato, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risultino locati o dati in comodato d'uso.
3. Le unità immobiliari equiparate all'abitazione principale:
 - unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei VV.FF (escluse le categorie catastali A1/A8/A9);
 - fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (previa presentazione di dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza);
 - casa coniugale assegnata dal Giudice a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - fabbricati appartenenti alle Cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad "alloggi sociali" (d.m. infrastr. 22.04.2008);
8. fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, art. 13, D.L. 201/11 e s.m.i.;
9. terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

10. terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE (SOLO PER LE UNITA' ABITATIVE DI CATEGORIA CATASTALE A/1-A/8-A/9)

La detrazione prevista per Legge è di € 200,00 da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione è da dividere in base al numero dei possessori (non in proporzione alla quota di possesso).

COME SI CALCOLA:

FABBRICATI

1. la rendita catastale del fabbricato va rivalutata del 5%
2. l'importo rivalutato va moltiplicato per:
 - **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e per i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
 - **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
 - **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (eccetto categoria D/5);
 - **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;
3. si applicano le aliquote e le detrazioni comunali.

TERRENI AGRICOLI

A decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'imposta i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Sono inoltre esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

Come calcolare il tributo

Il valore di riferimento è il Reddito DOMINICALE risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione (si può verificare tramite visura catastale).

Reddito dominicale (del terreno rivalutato del 25% x 135 (moltiplicatore) = valore catastale del terreno x 0,78% (aliquota del Comune) = IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero il possesso per un periodo di almeno 15 giorni).

Esempio di calcolo (terreno agricolo con reddito dominicale di euro 100):
 $€ 100,00 + 25\% = 125 \times 135 = € 16.875 \times 0,78\% = € 131,62.$

AREE FABBRICABILI

Il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI

La Legge di stabilità per l'anno 2016 ha introdotto una nuova norma in materia di comodato che prevede la riduzione della base imponibile IMU del 50 per cento per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il conduttore deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo. Il contribuente che oltre all'abitazione principale e alla casa data in comodato possiede anche altri immobili censiti in categorie catastali diverse da quella abitativa mantiene quindi il diritto ad applicare l'agevolazione.

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo. E' possibile applicare l'agevolazione dalla data della sottoscrizione del contratto che può avere sia forma verbale che scritta; affinché si possa applicare la riduzione IMU del 50 per cento il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data della sottoscrizione.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Precisazioni:

Se il contribuente possiede anche solo una quota di una terza abitazione, l'agevolazione non può essere applicata.

Diverso invece è il caso di un soggetto che possiede oltre ai due fabbricati previsti dalla legge (abitazione principale + abitazione concessa in comodato), un'abitazione rurale ad uso strumentale adibita ad abitazione dei dipendenti. In tal caso l'agevolazione spetta comunque. Sull'argomento si è espresso il Ministero dell'Economia e Finanze con risoluzione n. 1/2016.

Nel caso in cui un fabbricato concesso in comodato risultasse anche storico, la riduzione del 50% della base imponibile è cumulabile con quella prevista per gli [immobili storici](#); quindi la riduzione spettante ammonta al 75% della base imponibile.

Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a dichiarare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU al 50%, presentando al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (30 giugno 2019 per l'anno 2018);

La dichiarazione resta valida anche per gli anni successivi fino a quando non intervengano situazioni modificative ai fini dell'imposta.

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Per i fabbricati di interesse storico e artistico (art.10 D.Lgs. 42/2004) hanno diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

IMMOBILI INAGIBILI-INABITABILI

Questi immobili hanno diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

A tale scopo il contribuente deve richiedere a proprie spese una perizia da parte dell'Ufficio tecnico comunale ovvero presentare una dichiarazione sostitutiva di notorietà che il Comune potrà successivamente verificare.

IMMOBILI INAGIBILI DA SISMA

I fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, perché inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il **31/12/2018** (art.1 comma 722, Legge 205/2017 n°244)

COME SI VERSA:

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso e computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni.

Il versamento dell'imposta per l'anno 2018 deve essere effettuato in due rate:

- entro il 18 giugno 2018 a titolo di acconto pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno
- la seconda entro il 17 dicembre 2018 a saldo

Si versa utilizzando il modello F24, presso qualsiasi istituto di credito o ufficio postale senza alcun costo, utilizzando i codici che seguono:

CODICI PER VERSAMENTO IMU

CODICE ENTE	CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
A965	3912	IMU abitazione principale di categoria catastale A1,A8,A9 e relative pertinenze – COMUNE
A965	3914	IMU terreni – COMUNE
A965	3916	IMU aree fabbricabili – COMUNE
A965	3918	IMU altri fabbricati – COMUNE
A965	3925	IMU fabbricati D – quota destinata allo STATO
A965	3930	IMU fabbricati D - COMUNE

L'IMU 2018 si versa interamente al Comune. Fanno eccezione i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, per i quali è corrisposto allo Stato il tributo calcolato in base all'aliquota dello 0,76%, mentre la restante parte è corrisposta al Comune.

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale è uguale o inferiore a 12 euro.

DICHIARAZIONE

Il termine per la dichiarazione di variazione IMU è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta; pertanto, la dichiarazione relativa alle variazioni intervenute nell'anno 2018, deve essere presentata entro il 30/06/2019.

In sede di conversione del D.L. n.102/2013 il legislatore ha chiarito l'obbligo di presentazione della dichiarazione a pena di decadenza anche per:

- gli immobili merce;
- gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (sono stati equiparati all'abitazione principale a decorrere dal 1° luglio 2013);
- “ un unico alloggio” delle forze di polizia, vigili del fuoco e prefettura (assimilato all'abitazione principale a decorrere dal 1° luglio 2013);