

Comune di Ragalna

Prov. di Catania

Imposta Municipale Unica – IMU

L'IMU è un'imposta basata sul possesso, a vario titolo, di immobili (fabbricati, terreni e aree fabbricabili) come definiti ai fini ICI dall'articolo 2 del Dlgs n. 504/1992.

A partire dalla legge di stabilità 2014 (legge n. 174/2013), è una parte dell'imposta unica comunale (IUC) insieme a TASI (Tributo per i servizi indivisibili) e TARI (Tassa sui rifiuti).

Chi è tenuto al pagamento

L'IMU è dovuta da chi rientra nelle seguenti fattispecie:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, terreni e aree fabbricabili;
- coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Gli immobili soggetti ad IMU

L'IMU deve essere versata per il possesso di:

- FABBRICATI oppure,
- AREE FABBRICABILI oppure,
- TERRENI AGRICOLI. Sono esenti dal pagamento, i **terreni agricoli** se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Dlgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- Nel caso in cui il terreno assuma le caratteristiche di "area edificabile", per quanto previsto dallo strumento urbanistico, ma sia condotto da almeno un proprietario con le caratteristiche di C.D. o IAP, si continua a considerare "terreno agricolo" per la totalità dei proprietari per tutto il periodo della conduzione diretta

Chi non deve versare l'imposta

La legge n. 147/2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le **abitazioni principali**, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

Sono equiparate per legge all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- 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 cooperative edilizie a proprietà indivisa 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;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

INDICE:

1. Chi è tenuto al pagamento
2. Gli immobili soggetti ad IMU
3. Chi non deve versare l'imposta
4. Gli immobili esenti
5. Detrazioni
6. Come si calcola
7. La determinazione della base imponibile
8. Quando e come si paga
9. La dichiarazione IMU
10. Glossario

- 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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 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 (detta assimilazione opera a decorrere dal 2015).

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il Comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile, fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (si veda per le specifiche il paragrafo dedicato alle "Detrazioni").

L'IMU, a decorrere dal 2014, non è dovuta per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. **beni merce**) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e per i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Ulteriori casi di esenzione dall'IMU sono indicati nell'art. 9, comma 8, primo e secondo periodo, del D.Lgs. n. 23 del 2011, il quale, oltre a prevedere l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato e dagli altri enti pubblici ivi indicati destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, richiama le fattispecie già previste per l'ICI dall'art. 7, comma 1, lett. b), c), d), e), f), h) e i) del D.Lgs. n. 504 del 1992.

Gli immobili esenti

Sono esenti dal versamento dell'imposta municipale propria **gli immobili indicati dall'art. 9, comma 8, D.Lgs. 23/2011**, come di seguito richiamati:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati nelle categorie catastale da E/1 ad E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5bis D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c) D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (TUIR), 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'art. 16, lett. a) L. 20 maggio 1985 n. 222, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale utilizzatore;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell' articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Si definiscono fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili accatastati nella categoria D/10 o quelli per i quali qualora iscritti i nel catasto in categorie diverse, la caratteristica di ruralità risulti dagli atti catastali con apposita annotazione.
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che gli stessi immobili non siano in ogni caso locati.

Detrazioni

La casa in comodato

A partire dal 2016 è prevista una riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito (esclusi quelli in categoria A1, A8 e A9) a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzino come abitazione principale e con contratto registrato oltre che nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che il comodante possieda un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, possieda un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione;
- che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodato sussista tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli;
- che l'immobile concesso in comodato venga utilizzato dal comodatario come propria abitazione principale;
- laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso sia l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari;
- Il comodato sia registrato

Si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale alle pertinenze dell'abitazione principale, che 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;

Ai fini dell'applicazione del beneficio, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione IMU, mediante il modello ministeriale, entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Se l'immobile concesso in uso gratuito è anche **immobile storico-artistico** (pur diverso da cat. A1, A8 e A9) è possibile applicare la riduzione del 50% per comodato gratuito sul valore imponibile del fabbricato storico già ridotto per tale condizione al 50% (pertanto il contribuente versa sul 25% della base imponibile).

La DETRAZIONE di imposta va applicata fino a concorrenza del suo ammontare, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale.

La detrazione per abitazione principale (ma non l'aliquota agevolata) si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Fabbricati inagibili e inabitabili - Fabbricati di interesse storico artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico (di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 42/2004) ed i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni) la base imponibile è ridotta del 50 per cento. Nel caso di inagibilità/inabitabilità, il requisito può essere integrato a mezzo di accertamento dell'ufficio tecnico comunale (con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione).

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Fabbricati concessi in locazione con contratto concordato

Gli immobili concessi in locazione con contratto a canone concordato (Legge 431/1998), dall'anno 2016, come previsto all'art. 1, commi 53 e 54, Legge n. 208/2015 "Legge di Stabilità", beneficeranno di una riduzione al 75% dell'imposta dovuta.

La specifica “imbullonati”

L'articolo 1, commi 21-24 della legge 208/2015 (legge Stabilità 2016), disciplina nello specifico gli immobili in categoria D ed E a destinazione speciale interessati da “imbullonati”.

Si tratta di immobili la cui determinazione della rendita catastale è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo, delle costruzioni nonché degli elementi ad essa strutturalmente connessa che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. (Si ricorda che l'imposta calcolata dovrà essere versata allo Stato per quanto lo 0,76% dell'aliquota e al Comune per la differenza fino all'aliquota deliberata)

Dal 2016 sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari catastali degli immobili possono in tal senso presentare atti di aggiornamento (DOC_FA) per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti. Limitatamente all'anno 2016, se tale adempimento verrà presentato entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate avranno effetto dal 1 gennaio 2016. Se gli aggiornamenti saranno successivi al 15 giugno la decorrenza della rendita sarà da 1 gennaio 2017.

I soggetti interessati alla riduzione della rendita sono tenuti a presentare un documento di aggiornamento catastale con il quale sarà formulata una nuova rendita proposta. Si tratterà di un documento di aggiornamento in variazione e, per consentire l'individuazione, occorre selezionare la tipologia di documento, codificata: «Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1. comma 22, L. n. 208/2015», codifica che aggiunge alle altre sei preesistenti. Ciò consentirà l'inserimento in automatico negli atti catastali della causale «Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015», a seguito della registrazione nella banca dati della dichiarazione di aggiornamento. L'annotazione sarà visibile in visura.

Non essendo previste semplificazioni, dovrà essere allestito un documento completo (come se si trattasse di un nuovo accatastamento), quindi occorrerà predisporre e allegare le planimetrie catastali (anche se non variate rispetto a quelle già depositate in catasto), dei modelli descrittivi dei beni e della valutazione delle opere nel loro complesso, secondo gli usuali criteri, cioè come se si presentasse una pratica “ora per allora”. Per allora si intende, al massimo, come chiaramente specificato nella circolare n. 2/2016 delle Entrate, il 1° gennaio 2016 perché la nuova norma non è di interpretazione autentica.

Quando e come si paga

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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 almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascun anno corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

Le scadenze

Acconto entro: il 16/06/2016

Saldo entro: il 16/12/2016

IMU	Tipologia imponibile	Aliquota IMU	Codici F24
	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	8‰	3918
	Aliquota abitazione principale: (categorie A/1, A/8, A/9) Detrazione per abitazione principale € 200,00	4 ‰	3912
	Terreni Agricoli	4,60 ‰	3914

(DL n. 4/2015)			
	Tipologia imponibile	Aliquota TASI	Codici F24
TASI	Abitazioni principali di categoria A2, A3, A4, A5, A6, A7 e relative pertinenze (C2, C6 e C7 una per tipologia)		
	Altri immobili ed aree fabbricabili	2,0 ‰	3961 - Altri Immobili 3960 - Aree fabbricabili
	Fabbricati rurali strumentali (art 9 c. 3 bis dl.557/1993)	1,00 ‰	3959

Importo minimo dei versamenti

L'imposta non è versata qualora essa sia inferiore a 10,00 euro (o ad altro importo se previsto nel Regolamento del Comune). Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Specifiche per i residenti all'estero

Il Ministero delle Finanze, con comunicato stampa del 31 maggio 2012, ha chiarito che nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU" o "TASI" o "TARI", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;