



COMUNE DI TRECENTA (Ro)



I.M.U.
Imposta Municipale Propria

Nota Informativa 2013

Aggiornamento del 09.12.2013

Il Decreto Monti ha introdotto in via sperimentale, a partire dal 2012, l'Imposta municipale propria in sostituzione dell'Ici. Il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 28 del 27.08.2012, ha provveduto all'adozione del Regolamento IMU. Si forniscono indicazioni sulla nuova imposta .

ULTIMISSIME

DECRETO LEGGE N. 133 DEL 30.11.2013

Abolizione della 2^a rata per :

- **abitazione principale e pertinenze (di categoria C2-C6-C7 nel limite di una per ciascuna categoria), con esclusione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per i quali l'imposta è dovuta secondo le ordinarie modalità;**
- **unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari;**
- **alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP (Istituti autonomi case popolari) o altri enti di edilizia residenziale pubblica similari;**
- **la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio**
- **gli immobili posseduti e non concessi in locazione (escluse le A/1, A/ 8e A/9), dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente dalle 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. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;

- **terreni agricoli coltivati dai coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali- lap**
- **fabbricati rurali ad uso strumentali**

DECRETO LEGGE 21.05.2013 N. 54 (G.U. N. 117 DEL 21.5.2013) CONVERTITO CON LEGGE N. 124/2013

**IL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IMU-
per l'anno 2013 E' STATO ABOLITO PER LE SEGUENTI CATEGORIE DI IMMOBILI:**

- Abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati agli IACP (Istituti autonomi per le case popolari) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art 93 DPR n. 616/1977;
- Terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'art 13, commi 4 ,5 e 8 del D.L. 201/2011, convertito con modifiche dalla legge n. 214/2011;

ALTRE NOVITA' introdotte dal D.L. 102 del 31.08.2013

- per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata Imu, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati; tipologia di fabbricati che saranno esentati dal 1.1.2014.
- Non è richiesta la condizione di dimora abituale e residenza anagrafica per considerare abitazione principale e relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare e non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente alle Forze armate e alla Forze di Polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art 28, comma 1 del D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. (per tale disposizione resta da chiarire la decorrenza del beneficio.
- Esenti dal 2014 gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti no profit e destinati alla attività di ricerca scientifica con modalità non commerciali.
- Dal 2014 il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale spetta anche a quelli di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti con Decreto del 22.4.2008 (G.U. 146 del 24.6.2008)

Cos'è e come funziona l'I.m.u

Novità e differenze rispetto all'Ici

- **NUOVI IMMOBILI TASSATI** L'imposta si applica a tutti gli immobili iscritti in catasto, **anche all'abitazione principale, alle pertinenze, ai fabbricati rurali adibiti ad abitazione e a quelli strumentali all'attività agricola.**
- **ABITAZIONE PRINCIPALE** Per **abitazione principale** (Prima Casa) si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come **distinta** unità immobiliare nella quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente.**
- **PERTINENZE** Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle accatastate nelle categorie C/6, C/2 e C/7 (garage, cantine, soffitte...) **nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale.**
- **BASE IMPONIBILE** Rispetto all'Ici, per il momento, **non sono state variate le rendite catastali, ma variano soltanto i moltiplicatori** nell'esecuzione del calcolo per la determinazione della base imponibile.
- **QUOTA STATALE** L' art 1, comma 380, della Legge n. 228/2012(legge di stabilità 2013) ha stabilito che, per il 2013 e 2014, l'intero gettito dell'Imu sul quale operava nel 2012 una riserva statale spetterà ai Comuni mentre lo Stato incasserà l'intero gettito dell'imposta derivante dagli immobili d'uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76% .
- **CONCESSIONE IN USO GRATUITO DELL'ABITAZIONE A FAMILIARI** Gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari non sono più considerati assimilabili all'abitazione, pertanto saranno considerati altro fabbricato (secondo case) , e non godono dell'aliquota agevolata e delle relative detrazioni, previste per l'abitazione principale.
- **VERSAMENTI** I versamenti devono essere effettuati solo mediante l'uso del Modello F24 o apposito bollettino di c/c postale reperibili in banca o in posta
Per consultare le istruzioni e i modelli visitare i seguenti siti:
per modello F24 :
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F24/Modello+e+istruzioni+F24/>
per bollettino postale
http://www.poste.it/bancoposta/bollettino/pagamento_imu.html

Riferimenti legislativi

- Art 13 del D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito con modificazioni, della legge 22/12/2011 n. 214;
- Artt 9 e 14, commi 1 e 6, del D.L. n. 23 del 14.03.2011;
- Art 4 del D.L. n. 16 del 02.03.2012, convertito, con modificazioni, della legge 26/04/2012 n. 44;
- Circolare n. 3 /DF del 18.05.2012;
- Art 1, comma 380 Legge n. 228/2012;
- D.L. 21.05.2013 n. 54;

Quali imposte sostituisce

L'imposta municipale propria sostituisce, dalla dichiarazione dei redditi 2013 (relativa all'anno d'imposta 2012) le seguenti imposte :

- **Irpef** dovuto sui redditi fondiari- dominicale e non agrario (**per gli immobili non locati**) e le relative:
 - **Addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati)**
 - **Addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati)**
- **Ici**

Per gli immobili locati si continua a versare l’Irpef (o la sostitutiva se si è optato per la cedolare)

Chi paga

Presupposto d’imposta è il cosiddetto possesso qualificato di immobili nel Comune proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso. **A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.**

- ❖ I proprietari di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione è diretta l’attività d’impresa;
- ❖ I titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili;
- ❖ I conduttori di immobili in locazione finanziaria (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- ❖ i concessionari di immobili demaniali;
- ❖ il trust, nei casi di trasferimento dei beni dal disponente –proprietario (settler) al trust, con designazione del gestore (trustee) che amministra nell’interesse dei beneficiari, individuati in sede di costituzione del trust o in un momento successivo.

Poiché il Codice Civile riserva al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa a residenza familiare, se era di proprietà del defunto o di proprietà comune, il **coniuge superstite** può essere l’unico soggetto passivo dell’imposta, indipendentemente dalla quota di possesso spettante all’apertura della successione.

Per quali immobili si paga

L’imposta municipale propria deve essere versata nel momento in cui si possiedono :

- Fabbricati
- Terreni
- Aree fabbricabili

Il **FABBRICATO** è l’unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, considerando parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

Il Fabbricato di nuova costruzione è soggetto all’imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

L’AREA FABBRICABILE è l’area utilizzata a scopo edificatorio, in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità.

- **L e aree edificabili possedute da agricoltori** sono considerate non edificabili e scontano l’imposta come terreni agricoli in presenza di entrambi i seguenti requisiti:

1. Condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola (D.Lgs n. 99/2004 art 1) che esplicano la loro attività a titolo principale ; è imprenditore agricolo (IAP) colui il quale, in possesso di competenze e conoscenze professionali, ai sensi dell'art 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 , del Consiglio, dedichi alle attività agricole, di cui all'art 2135 C.C. , direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.
2. Sull'area deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed allevamento di animali.

L'agevolazione può essere fruita anche da parte degli altri comproprietari (anche se non agricoltori)

Il Comune, su richiesta del contribuente, fornisce su richiesta l'attestazione se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile(Cdu- certificato di destinazione urbanistica)

IL **TERRENO AGRICOLO** è il terreno adibito all'esercizio di una delle seguenti attività:

- ✓ coltivazione del fondo
- ✓ silvicoltura
- ✓ allevamento di animali e attività connesse

Qual è la base imponibile

- La base imponibile è determinata ai sensi dell'art 5 , commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs n. 504/92 e dei commi 4 e 5 del D.L. n.201/2011.
- Per i **fabbricati** si farà riferimento alla rendita catastale aumentata del 5%, eccezion fatta per quelli di categoria D privi di rendita sin dall'origine e distintamente contabilizzati, per i quali occorre far riferimento al valore contabile (costo di acquisto, costruzione, spese successive ecc, moltiplicato per determinati coefficienti)
- Per i **terreni agricoli** si farà riferimento al reddito dominicale aumentato del 25%.
- Sulle rendite (fabbricati) e i redditi dominicali(terreni) rivalutate verranno applicati dei moltiplicatori (incrementati rispetto al 2011) che determinerà la base imponibile

I **MOLTIPLICATORI** per il calcolo della base imponibili sono :

| <i>Categoria catastale</i> | <i>Base imponibile</i> |
|---|--|
| A (diverso da A/10) C/2-C/6-C7 (Abitazioni e garage) | Rendita per 5% e per 160 |
| B (immobili uso pubblico) | Rendita per 5% e per 140 |
| C/3, C/4, C/5 (laboratori ecc) | Rendita per 5% e per 140 |
| A/10 e D/5(uffici e banche) | Rendita per 5% e per 80 |
| D (escluso D/5) (capannoni industriali) | Rendita per 5% e per 65 (60 era nel 2012) |
| C/1 (negozi) | Rendita per 5% e per 55 |
| Terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza (anche quelli a | Reddito dominicale per 25% e per 110 |

| | |
|--|--------------------------------------|
| riposo- set aside) | |
| Terreni agricoli diversi dai precedenti | Reddito dominicale per 25% e per 135 |
| <p>I Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni :</p> <p>a) Del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;</p> <p>b) Del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 15.500 e fino a euro 25.500;</p> <p>c) Del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte eccedente i predetti euro 25.500 e fino a euro 32.000;</p> <p>Non essendo specificata l'esclusione fanno parte dell'Imu anche i terreni incolti e gli orticelli</p> <p>L'agevolazione viene applicata proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni e deve essere rapportata al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni richieste e alla quota di possesso. Nell'ipotesi in cui non siano tutti conduttori del fondo l'agevolazione viene ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti passivi che coltivano il terreno, laddove il comproprietario che coltiva il fondo fosse uno soltanto di essi a lui spetterebbe per intero l'agevolazione in questione. Non si applica ai terreni dati in affitto, eccezion fatta per il caso di coltivatori diretti o Iap che abbiano costituito una società di persone cui hanno concesso in affitto o comodato il terreno, che tali soggetti continuano a coltivare in qualità di soci.</p> | |

Per l'applicazione delle varie agevolazioni previste è stato definito coltivatore diretto o Iap come segue:

- la condizione quantitativa **per essere qualificato imprenditore agricolo professionale** è quella di dedicare alle attività agricole almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e almeno il 50% del reddito globale di lavoro ;
- tali condizioni valgono anche se rispettate **il qualità di socio di società di persone o cooperative, ovvero in qualità di amministratore di società di capitali;**
- la qualifica di Iap può essere riconosciuta anche **alle società qualora lo Statuto prevede come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art 2135 c.c.** e qualora almeno **un socio sia Iap per le società di persone** e almeno un **amministratore per le società di capitali**, ovvero un **socio-amministratore per le cooperative**, sia Iap; tali **soggetti devono essere inoltre iscritti nelle gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura.**
- **Le aree edificabili** sono tassate al valore venale in comune commercio, così come le aree di demolizione o ristrutturazione dei fabbricati, 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 di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune può determinare annualmente i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area , senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- **Immobili classificabili nella categoria D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.** La base imponibile è calcolata prendendo a riferimento i costi, al lordo delle quote di ammortamento, risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno d'imposizione e applicandovi, per ciascun anno di formazione di tali costi, i coefficienti stabiliti annualmente con apposito decreto ministeriale. Il momento che segna il passaggio dal criterio di determinazione della base imponibile fondato sui valori contabili al criterio catastale è quello della richiesta di attribuzione della rendita mediante esperimento della procedura di cui al D.M. n. 701/94- Doc-fa.

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto come Unica unità immobiliare, nel quale il possessore **DIMORA** abitualmente e **RISIEDE** anagraficamente.

Per effetto di tale disposizione nel caso di due abitazioni censite diversamente, ma utilizzate congiuntamente si potrà beneficiare dell'agevolazione **solo per Una unità**, mentre l'altra sarà soggetta a tassazione ordinaria. Il contribuente dovrà stabilire quale delle due intende dichiarare come abitazione.

Per poter beneficiare della agevolazione il possessore non dovrà solo dimorare ma anche risiedere nell'immobile.

Si precisa che le pertinenze si intendono solo quelle classificate nelle categorie **C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una per ciascun tipo, anche se iscritte al catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**. Per pertinenza si intende qualunque bene a servizio od ornamento del bene principale, cioè asservite all'abitazione principale (art 817 e 818 del C.C.). Rientrando nel limite massimo di tre pertinenze anche quella iscritta in catasto unitamente all'abitazione, se, ad esempio, la cantina (c/02) è accatastata congiuntamente all'abitazione il contribuente può applicare l'agevolazione solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa dalla C/02.

In caso di **nuclei familiari (riferito ai coniugi) che abbiano stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale** le agevolazioni per abitazione principale si applicano ad un solo immobile dove ha la dimora abituale tutto il nucleo familiare.

E' stata ABROGATA la possibilità di prevedere l'agevolazione agli immobili in concessione in uso gratuito ai familiari

Le detrazioni sull'abitazione principale

- Viene stabilita **una detrazione per l'abitazione principale di €. 200,00** che potrà ridurre l'imposta azzerandola, riducendola o consegnare un credito da utilizzarsi come riduzione sulle pertinenze.
- La detrazione va divisa in parti uguali tra i contitolari che abitano l'immobile, indipendentemente dalla quota di proprietà.
- **Per il 2012 e 2013 è stata prevista un'ulteriore detrazione di €.50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'abitazione principale.** Pertanto non è possibile tale detrazione per i figli che, pur residenti anagraficamente nell'immobile, dimorino per lavoro o studio in altro immobile. **Il limite massimo della detrazione è di €.400,00.** Per cui la detrazione complessiva potrebbe arrivare a €.600,00.

Caratteristiche della detrazione €. 50,00 per ogni figlio <26 anni

- Importo applicato proporzionalmente al periodo in cui persiste il requisito (entro o oltre il 15 del mese) fino al giorno del compimento del 26 anno di età;
- Non occorre che il figlio sia fiscalmente a carico;
- Spetta ai genitori proprietari e residenti suddivisa in parti uguali o per intero se il figlio è soltanto di un genitore.

Assimilazioni all'abitazione principale previste dalla legge

L'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale e le pertinenze viene inoltre applicata nei seguenti casi:

- **Il CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO**, assegnatario della casa coniugale, (anche se non proprietario) determina l'imposta con l'aliquota agevolata e la detrazione versando il 100% dell'imposta, anche se non è proprietario;
- Viene prevista l'applicazione della detrazione (non è agevolata l'aliquota e nemmeno può essere applicata la maggiorazione prevista per i figli) alle unità immobiliari appartenenti alle **COOPERATIVE EDILIZIA PROPRIETÀ INDIVISA**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli **ALLOGGI REGOLARMENTE ASSEGNATE DAGLI IACP**.

Assimilazioni all'abitazione principale e agevolazioni con Regolamento

Con Regolamento Comunale, approvato con deliberazione n 28 del 27.08.2012, sono state disciplinate le seguenti assimilazioni e agevolazioni che avranno lo stesso trattamento previsto per l'abitazione principale, vale a dire aliquota ridotta, detrazione e maggiorazione per i figli (che risiedano e dimorino nell'immobile oggetto di agevolazione).

1. Assimilazione all'abitazione principale e le pertinenze nei seguenti casi:

- ❖ **UNITÀ IMMOBILIARE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI** che acquisiscono residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
- ❖ l'immobile posseduto in Italia e non locato da cittadini residenti all'estero.

2. Agevolazioni

- ❖ riduzione del 50% della base imponibile per i **FABBRICATI INAGIBILI dal punto di vista statico O INABITABILI** dal punto di vista igienico-sanitario e di fatto non utilizzati, con caratteristiche di fatiscenza non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. Tale riduzione ha effetto dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva o da quella del certificato di inagibilità rilasciato dal Comune, come previsto dal regolamento.
- ❖ riduzione del 50% della base imponibile per gli **IMMOBILI STORICO-ARTISTICI** di cui all'art 10 del D.Lgs n. n.42/2004, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art 10 della legge n. 137/2002.

Fabbricati inagibili o inabitabili

INAGIBILITA' (strutturale):

- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo.
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edificio per il quale è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- edificio che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non sia compatibile con l'uso per il quale era destinato, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

INABITABILITA' (igienico-sanitaria):

- mancanza dei servizi igienici essenziali
- inefficienza dei servizi igienici essenziali
- distacco e rottura totale o parziale della pavimentazione
- distacco e rottura parziale o totale dell'intonaco
- mancanza o inefficienza dell'impianto elettrico
- mancanza o inefficienza dell'impianto idrico

Quali sono le aliquote per l'anno 2013

Il Comune, con deliberazione N. 38 del 26.11.2013 ha stabilito le seguenti aliquote :

1) aliquota dello 0,1 per cento

relativamente ai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, diversi dalla categoria D;

2) aliquota dello 0,4 per cento

relativamente alle unità immobiliari, e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche;

3) aliquota dello 0,4 per cento

relativamente all'unità immobiliare, e pertinenze ammesse, posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;

4) aliquota dello 0,4 per cento

relativamente all'unità immobiliare, e pertinenze ammesse, posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, a condizione che l'abitazione non risulti locata;

5) aliquota dello 0,4 per cento

relativamente alle unità immobiliari, e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa residenti nel Comune, a condizione che il canone versato alla cooperativa dal socio assegnatario dell'immobile sia inferiore o uguale al canone concordato applicabile in caso di locazione dell'immobile alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori;

6) aliquota dello 0,4 per cento

relativamente agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, a condizione che il canone versato dal socio assegnatario dell'immobile sia inferiore o uguale al canone concordato applicabile in caso di locazione dell'immobile alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori;

7) aliquota dello 0,76 per cento

relativamente all'abitazione (ed alle pertinenze ammesse) concessa in uso gratuito ai parenti di 1° grado in linea retta che la utilizzino come abitazione principale,

8) aliquota dello 0,76 per cento

relativamente alle unità immobiliari possedute e direttamente utilizzate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997;

9) aliquota dello 0,76 per cento

- posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti.
- posseduti in comproprietà da soggetti non coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, qualora siano il coniuge e/o parenti entro il 1° grado in linea retta del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo professionale
- posseduti in proprietà esclusiva da soggetti non coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali e condotti dal coniuge e/o parente in linea retta fino al 1° grado, coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, in base a regolare contratto d'affitto o di comodato d'uso

10) aliquota dell'1,06 per cento

relativamente a tutti gli immobili rientranti nelle categorie B e D/5

11) aliquota ordinaria dello 0,9 per cento

relativamente alle tutte le altre unità immobiliari (diverse di quelle di cui al punto 10), categorie catastali A e C – (escluse abitazioni principali e pertinenze) e D (esclusi D5), ai terreni agricoli (diversi di quelli di cui al punto 9) e alle aree edificabili .

Esenzioni

Sono esenti dall'Imu gli immobili indicati all'art 9, comma 8 del D.Lgs n. 23/2011, cioè:

1. Gli immobili posseduti dallo Stato ;
2. Gli immobili posseduti, **nel proprio territorio**, dalle Province , Regioni , Comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti , enti del servizio sanitario nazionale, destinati **esclusivamente a compiti istituzionali** .
3. Fabbricati di categoria E /1 e E/9;
4. Fabbricati con destinazione ad uso culturale (musei, biblioteche, archivi, cineteche ecc) di cui all'art 5-bis , DPR n.601/73;
5. Edifici destinati esclusivamente all'esercizio del culto e loro pertinenze, purchè compatibile con le disposizioni degli art 8 e 19 della Costituzione;
6. Fabbricati della Santa Sede, indicati negli art 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense;
7. Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e 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;
8. Terreni agricoli collinari o montani, delimitate ai sensi dell'art 15, della legge n.984/77. Un decreto potrà limitare la portata riducendo il numero dei Comuni beneficiari in base all'altitudine;
9. Immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art 73, comma 1, lett c) del TUIR, **destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali** di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie , didattiche, ricettive, culturali, ricreative, e sportive , di religione e di culto dirette all'esercizio del culto o alla cura delle anime , alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi , all'educazione cristiana, nonché delle attività di cui all'art 16, lett a) , della legge n. 222/1985.

E' necessario che ci sia coincidenza tra possessore e utilizzatore.

I requisiti generali e di settore per quantificare le attività come svolte con modalità non commerciali sono stati definiti con D.M. 19.11.2012, n. 200.

Per il 2012 occorre stabilire se l'attività è o non è commerciale per esentare o pagare.

Per il 2013 si applicano i commi 2 e 3 dell'art 91 bis DL n.1/2012 :

Qualora l'immobile abbia un'utilizzazione mista l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività . Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei

commi 41,42 e 44 dell'art 2 del D.L. 262/2006, convertito con legge n. 286/2006. Le rendite devono essere dichiarate in catasto e producono effetto fiscale dal 01.01.2013. Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi di quanto citato precedentemente, a partire dal 1/1/2013 l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale sono stati definiti con il DM. 19.11.2012 n. 200.

Si rinvia ad un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In tale contesto rientrano gli immobili della Chiesa, le associazioni no profit, i partiti, i sindacati, le associazioni sportive, i circoli privati. L'esenzione, in ogni caso **non si applica** alle fondazioni di cui al D.Lgs 17.5.99, n.153

Nei confronti delle ONLUS, ai sensi del D.Lgs n. 460/97 art 21, eventuali esenzioni o agevolazioni non operano sulla quota riservata allo Stato.

Gli immobili "collabenti" di categoria **F2** si considerano esclusi dall'Imu.

Fabbricati rurali

E' stato abrogato il comma 1-bis dell'art 23 del D.L. n. 207/2008, convertito con la legge n. 14/2009 che aveva introdotto l'esenzione per i fabbricati rurali.

I fabbricati rurali saranno pertanto soggetti all'Imu. Sono esenti quelli montani o parzialmente montani.

Gli impianti fotovoltaici vanno accatastati se costruiti a terra e sono classificati nelle categorie D1 o D10 (D10 quando rientrano nell'esercizio dell'attività agricola).

Non sussiste l'obbligo di accatastamento, come unità immobiliare autonoma, relativamente agli impianti fotovoltaici integrati o parzialmente integrati con i fabbricati o unità immobiliari già censite in catasto. Qualora, però, l'impianto generi un incremento di valore di almeno il 15%, è necessario procedere alla richiesta di variazione per la rideterminazione della rendita. Se la proprietà dell'impianto appartiene ad un soggetto diverso dal proprietario del fabbricato (per es nei casi di concessione del diritto di superficie) si rende necessario un autonomo accatastamento separando catastalmente il lastrico solare.

Sono esclusi comunque gli impianti ad uso domestico con potenza nominale non superiore a 3 kw.

Requisito essenziale per l'accatastamento in D10 (uso agricolo) è che i terreni di proprietà o nella disponibilità dell'imprenditore agricolo siano condotti dal medesimo soggetto che detiene l'impianto fotovoltaico ed essere situati nello stesso comune o in comuni confinanti a quello in cui è situato il parco fotovoltaico. Inoltre affinché la produzione di energia da fonti fotovoltaiche possa essere assimilata ad attività agricola connessa è necessario che nei casi di eccedente i primi 200 kw di potenza nominale complessiva debbano sussistere al meno uno dei seguenti requisiti:

- a) La produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'art 2 del D.M. 19/2/2007, realizzati su strutture aziendali esistenti
- b) Il volume d'affari derivante dall'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200kw. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione fotovoltaica.

- c) Entro il limite di 1 kw per azienda, per ogni 10 kw di potenza installata eccedente il limite dei 200 kw, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.

La ruralità dell'impianto è pertanto condizionata dall'esistenza di un'azienda agricola esistente costituita da terreni, beni strumentali e che vi sia un'effettiva produzione agricola. Il richiedente all'atto dell'accatastamento deve allegare autocertificazione redatta su modello conforme all'allegato C) del Dm 14.09.2011 oltre ad una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità. Le caratteristiche tecniche dell'impianto nonché l'asservimento ai fondi ne determinerà l'assoggettamento all'Imu come immobili strumentali o produttivi .

❖ **Fabbricati rurali accatastati**

Il D.L. 201/2011 (decreto Monti) ha fatto salvi gli effetti delle domande di variazione già presentate ai fini del riconoscimento della ruralità, anche dopo la scadenza del termine del 30 settembre 2012, **purchè entro e non oltre il 30 novembre 2012** stabilendo che le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del predetto requisito siano definite con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, fermo restando il classamento originario .Pertanto si utilizzano gli stessi moduli (scaricabili dal sito dell'Agenzia del Territorio) o compilabili in via telematica. Le richieste non producono variazione della categoria catastale per la destinazione abitativa fermi restando gli effetti per il riconoscimento della ruralità. Dell'esito di verifica delle domande **viene fatta menzione negli atti di catasto mediante una specifica annotazione sulla visura, che potrà essere eliminata alla cessazione dei requisiti di ruralità senza inficiare la qualità e la classe corretta.** Il mancato riconoscimento del requisito di ruralità è **accertato con provvedimento, registrato negli atti catastali e notificato agli interessati,** L'Agenzia del Territorio dovrà convalidare le pratiche di richiesta di ruralità entro il 30 giugno 2013, in mancanza si applicherà il silenzio assenso. In caso di diniego dovranno essere versate le imposte dovute.

La base imponibile per gli immobili rurali dovrà essere calcolata applicando alla rendita catastale i moltiplicatori riferiti alla categoria catastale di appartenenza in quanto non esistono indicazioni di legge diverse da tale interpretazione (es per cat A/2 e C/2 o C/6 coeff. 160, per cat D/10 coeff 65).

Dichiarazioni Imu

La dichiarazione di possesso o di variazioni rilevanti ai fini dell'Imu va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (art 13 comma 12 ter D.L 201/2011 come modificato dal DL 16/2012 e dal DL 35/2013).

Si fanno salvi i principi sui cui si basava la dichiarazione Ici ; il comma 53 dell'art 37 del D.L n. 223/2006. Esclusione dall'obbligo di presentazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini Ici dipendano da atti per i quali non si applicano le procedure telematiche previste dall'art 3-bis del D.Lgs n. 463/97 (modello unico informatico MUI). Restano fermi gli adempimenti attualmente previsti in materia di riduzione dell'imposta. Vanno dichiarati inoltre i casi di esenzione previste per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali .

Il termine fissato per la dichiarazione Imu per l'anno 2013 il 30/6/2014.

Il modello di dichiarazione, approvato con D.M. 30.10.2012, scaricabile al seguente link :
http://www.finanze.it/export/download/Imu/IMU_2012_mod.pdf

Il Regolamento Comunale Imu approvato con delibera di C.C. n. 28 del 27/8/2012 ha stabilito purchè compatibili con le disposizioni ministeriali in materia di dichiarazione, i seguenti casi di obbligo dichiarativo:

- a) Qualora il contribuente intenda beneficiare di un'aliquota diversa da quella ordinaria, per applicazione di agevolazioni e riduzioni (inagibilità- inabitabilità, immobili storici artistici, conduzione diretta di terreni ecc) ;
 - b) Per dichiarare il sussistere di requisiti per beneficiare di una esenzione nonché per dichiarare la perdita del diritto dell'esenzione stessa;
 - c) In presenza di un atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto avente ad oggetto un'area edificabile. In questi casi l'informazione relativa al valore dell'area deve essere sempre dichiarata dal contribuente, mentre non deve essere presentata la dichiarazione nel caso di alienazione dell'area purchè non sia mutato il valore in comune commercio rispetto a quello dichiarato in precedenza;
 - d) In presenza di immobili non ancora iscritti in catasto, la cui base imponibile viene determinata sulla base di una rendita presunta;
 - e) In presenza di immobili oggetto di locazione finanziaria ;
 - f) In presenza di immobili oggetto di atto di concessione amministrativa su aree demaniali ;
 - g) Qualora l'immobile abbia acquisito o perso la caratteristica di bene strumentale all'attività agricola;
 - h) In presenza di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, cui sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
 - i) In presenza di immobile, già censito in catasto, in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
 - j) Relativamente all'immobile su cui sia intervenuta riunione di usufrutto ;
 - k) Relativamente all'immobile su cui ci sia avvale del diritto di abitazione quale coniuge superstite;
 - l) Qualora si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge;
 - m) In presenza di immobile oggetto di vendita all'asta giudiziaria ;
 - n) In presenza di immobile oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o liquidazione coatta amministrativa;
1. La dichiarazione deve essere inoltrata al Comune con le seguenti modalità:
- a) In busta chiusa, tramite servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in tal caso farà fede la data del timbro postale accettante;
 - b) Consegnata direttamente al Comune. In tal caso sarà rilasciata ricevuta di avvenuta presentazione sulla copia per il contribuente;
 - c) Via mail con posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica dell'ufficio tributi o dell'ufficio ragioneria all'indirizzo indicato sul sito ufficiale del Comune.

Come si paga

I contribuenti sono tenuti ad effettuare il versamento dell'imposta per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 17 giugno 2013 e la seconda il 16 dicembre 2013. Resta nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 17 giugno 2013 (per il 2013 non è possibile effettuarlo come conseguenza delle possibili variazioni future di aliquote da parte del Comune e per la normativa sulle tipologie di immobili oggetto di sospensione).

Il versamento può avvenire con il modello F24 o tramite apposito bollettino postale sul c/c n. 1008857615 Pagamento Imu, arrotondando gli importi all'euro, per ogni singolo tributo (ciascun rigo del modello), per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. I cittadini italiani residenti all'estero potranno versare con vaglia internazionale ordinario, vaglia postale internazionale di versamento in c/c e bonifico bancario.

- Il modello F24 elettronico e le istruzioni possono essere scaricate dal sito dell'Agenzia delle Entrate al link <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F24/Modello+e+istruzioni+F24/> ;
- il modello F24 cartaceo è reperibile presso le Banche, Poste Italiane o presso agenti della riscossione le modalità di pagamento con bollettino di c/c postale sono reperibili al seguente link: http://www.poste.it/bancoposta/bollettino/pagamento_imu.html

I soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche, secondo quanto previsto dall'art 37, comma 49 del D.L. 223/2006

Codici per il versamento

CODICE COMUNE TRECENTA PER IL VERSAMENTO IMU: L359

CODICI IMU PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA CON F24

| Descrizione | Codice tributo | |
|---|----------------------------|----------------------------------|
| | Comune | Stato |
| IMU su abitazione principale e relative pertinenze | 3912 | ----- |
| IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale (escluso il gruppo catastale D) | 3913 (aliquota 0,1%) | ----- |
| IMU per terreni | 3914 | ----- |
| IMU per aree edificabili | 3916 | ----- |
| IMU per altri fabbricati (escluso il gruppo catastale D) | 3918 | ----- |
| IMU per altri fabbricati del gruppo catastale D | 3930 (con aliquota 0,76%) | 3925(incremento aliquota 0,14%) |
| IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale del gruppo catastale D | ----- | 3925 (aliquota 0,2%) |

Per il versamento relativo alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP e altri istituti comunque denominati si applica in sede di acconto l'aliquota base e le detrazioni previste dall'art 13 del D.L. n. 201/2011 ed il codice tributo "3918".

Come si compila il modello F24

- I codici tributo vanno inseriti nella sezione Imu e altri tributi locali alla voce "codice tributo" e nello stesso rigo alla voce "importi a debito versati" vanno inserite le corrispondenti somme da versare;
- Alla voce "codice comune" va indicato il Codice del Comune di Trecenta **L359**
- Nello spazio "Ravv" barrare la casella solo per versamenti in ravvedimento (es tardivi). Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta, in ragione della quota spettante al comune e allo Stato.
- Nello spazio "Acc" barrare la casella se il pagamento di riferisce all'acconto
- Nello spazio "Saldo" barrare la casella se il pagamento di riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione, per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle.
- Nello spazio "numero immobili" indicare il numero degli immobili (come risultanti al catasto).
- Nello spazio "Anno di riferimento" indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (es 2012).
- spazio "rateazione/mesi rif" il codice da indicare 01/01

Il comune ha stabilito il limite minimo di versamento in €. 12,00 annuali.

Quando si versa

Il versamento dell'Imu potrà essere effettuato entro :

- **Il 17 giugno 1° rata in acconto pari al 50% dell'imposta calcolata applicando le aliquote stabilite dal Comune con delibera N. 29 del 27/8/2012 come sopra descritte.**
- **Il 16 dicembre saldo (ricalcolo per l'intero anno e versamento a conguaglio rispetto all'acconto in base alle aliquote determinate con delibera n. 38 del 26.11.2013 per l'anno 2013)**

Per i cittadini italiani residenti all'estero, non più prevista la possibilità di versare in unica soluzione entro la scadenza di dicembre, ma si applicano le normali scadenze di giugno e dicembre.

Compensazioni

Il contribuente può scegliere di utilizzare l'eventuale credito che risulta dal modello 730/2013 per pagare l'IMU dovuta per l'anno 2013 mediante compensazione nel modello F-24. Il modello dovrà essere presentato alla banca o alla posta anche se, per effetto della compensazione eseguita, il saldo finale è uguale a zero.

Ravvedimento operoso

Il ravvedimento rappresenta l'opportunità per quei contribuenti che hanno dimenticato di pagare l'Imu entro le scadenze o l'anno versata in misura inferiore di regolarizzare la posizione, attraverso il pagamento dell'imposta dovuta maggiorata di una somma aggiuntiva a titolo di sanzioni ed interessi.

Le sanzioni applicabili sono così determinate:

Se il pagamento avviene entro 30 gg dalla scadenza:

- sanzione 0,20% dell'imposta per ogni giorno di ritardo fino al 15° giorno (ravvedimento breve)
- sanzione 3% dell'imposta per ogni giorno di ritardo dopo il 15° giorno ed entro il 30° giorno.

Sportello informazioni

Per una corretta applicazione dell'imposta i contribuenti possono:

- rivolgersi all'Ufficio tributi comunale sito al piano terra della Sede Municipale in Pzza Marconi 1 - 45027 Trecenta , oppure telefonicamente al n. 0425/716135 o all'indirizzo mail ufficiotributi@comune.trecenta.ro.it Gli orari di apertura dell'ufficio sono i seguenti : da Lunedì a Venerdì dalle 10.00 alle 12.30 e il lunedì dalle 15.00 alle 18.00.
- utilizzare il servizio Imu-Web per il calcolo e la stampa del modello F24. L'applicativo può essere utilizzato nei seguenti modi:
 - con accesso anonimo , per visualizzare i documenti disponibili, accedere al calcolo Imu, previo inserimento di tutti i dati catastali e stampare il modello F24
 - con accesso protetto, richiedendo il codice utente e la password al Comune , per visualizzare i documenti disponibili, accedere alla banca dati comunale del contribuente, controllarne i dati e modificarli ,qualora non aggiornati ,e stampare il modello F24