

IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI



*Guida semplificata all' IMU
del Comune di San Mauro Torinese*

PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E REGOLAMENTARI

- ▶ Decreto legislativo 30/12/1992, n. 504
- ▶ Decreto legislativo 14/03/2011, n.23
- ▶ Decreto legge 06/12/2011, n. 201
- ▶ Legge 24/12/2012, n.228
- ▶ Decreto legge 21/05/2013, n. 54
- ▶ Decreto legge 31/08/2013, n. 102
- ▶ Legge 27/12/2013, n. 147
- ▶ Legge 23/12/2014, n.190
- ▶ Decreto Legge 24/01/2015, n. 4
- ▶ Legge 28/12/2015, n. 208

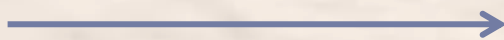
- ▶ Regolamento Comunale allegato A) Delibera C.C. n. 48/2014

PRESUPPOSTO DI IMPOSTA

Possesso di:

- ❖ **Fabbricati;**
- ❖ **Aree fabbricabili;**
- ❖ **Terreni agricoli;**
- ❖ **Terreni incolti.**

! Ad eccezione di immobili esenti per legge o per disposizioni regolamentari



siti nel territorio del comune

SOGGETTI PASSIVI

- ❖ **Proprietario di immobili, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati;**
- ❖ **Titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili, aree fabbricabili e terreni;**
- ❖ **Locatario di immobili concessi in locazione finanziaria;**
- ❖ **Concessionario di aree demaniali in concessione.**

CALCOLO IMPOSTA

BASE IMPONIBILE



ALIQUOTA

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO

RENDITA CATASTALE AL PRIMO GENNAIO
RIVALUTATA DEL 5%



MOLTIPLICATORI ART. 13, c. 4, D.L. 201/2011

...Moltiplicatori

Fabbricati – Gruppo catastale	Rivalutazione Legge 662/1996, art. 3	Moltiplicatore
A - Abitazioni	5%	160
A10 – Uffici e studi privati	5%	80
B – Colonie, asili, ospedali	5%	140
C1 – Negozi, bar, botteghe	5%	55
C2/C6/C7 – Magazzini, posti auto, tettoie	5%	160
C3/C4/C5 – Laboratori, stabilimenti balneari	5%	140
D – Opifici, alberghi, fabbricati produttivi	5%	65
D5 – Istituti di credito, cambio e assicurazione	5%	80

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI GRUPPO D - NON ISCRITTI IN CATASTO,
POSSEDUTI DA IMPRESE E DISTINTAMENTE
CONTABILIZZATI

VALORE RISULTANTE DA SCRITTURE CONTABILI AL PRIMO GENNAIO
(al lordo delle quote di ammortamento)



MOLTIPLICATORI DETERMINATI ANNUALMENTE CON DECRETO DEL
MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

...Imbullonati

Nuova disciplina dal 1° gennaio 2016

La determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata tramite stima diretta tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

BASE IMPONIBILE

TERRENI AGRICOLI ANCHE NON
COLTIVATI

REDDITO DOMENICALE RISULTANTE IN CATASTO
AL PRIMO GENNAIO RIVALUTATO DEL 25%



MOLTIPLICATORE PARI A 135

BASE IMPONIBILE

AREE FABBRICABILI

VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AL PRIMO GENNAIO

... Valori venali in comune commercio

Determinati avuto riguardo di:

- ✓ Zona territoriale di ubicazione;
- ✓ Indice di edificabilità;
- ✓ Destinazione d'uso consentita;
- ✓ Oneri per lavori di adattamento del terreno;
- ✓ Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Determinati con deliberazione della Giunta Comunale

- ✓ Non sottoposti a rettifica se l'importo versato è determinato in base a valori non inferiori a quelli stabiliti con delibera di Giunta;
- ✓ Qualora l'importo versato sia superiore a quello risultante applicando i valori di cui alla delibera di Giunta non compete alcun rimborso.

BASE IMPONIBILE

RIDUZIONI DEL 50%

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni

Caratteristiche dei fabbricati:

- Degrado fisico sopravvenuto
- Obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Inagibilità e inabitabilità devono essere accertate dall'Ufficio Tecnico con perizia a carico del proprietario o dichiarate dal contribuente con apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

BASE IMPONIBILE

RIDUZIONI DEL 50%

Fabbricati concessi in comodato gratuito ai parenti in linea retta di primo grado, che lo utilizzano quale abitazione principale.

Condizioni:

- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, può possedere un altro immobile ad uso abitativo nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato deve possedere un solo immobile in Italia;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione non è prevista per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9



Obbligo presentazione dichiarazione IMU

BASE IMPONIBILE

RIDUZIONI DEL 50%

Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

ALIQUOTE

**L'IMPOSTA SI CALCOLA APPLICANDO ALLA BASE IMPONIBILE
L'ALIQUOTA FISSATA PER LA PARTICOLARE FATTISPECIE**

Tipologia di immobile	Aliquota
Aliquota di base	1,06
Abitazione principale e relative pertinenze , limitatamente alle cat. A/1, A/8 e A/9	0,5
Abitazione e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o usufrutto in Italia dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata	0,5
Abitazione e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti di primo grado, a condizione che i parenti utilizzino direttamente l'unità immobiliare come abitazione principale, avendo ivi costituito la propria residenza.	0,76
Abitazioni e relative pertinenze concesse in locazione con contratto registrato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998.	0,375
Terreni agricoli e terreni non coltivati	1,06
Aree fabbricabili	1,06
Fabbricati categoria D	0,76 Stato 0,30 Comune

...Detrazioni

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale classificata in categoria A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze è prevista una detrazione pari ad € 200,00, rapportati al periodo dell'anno durante cui si protrae tale destinazione. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale di più soggetti, la detrazione è suddivisa tra ciascuno di essi.

La medesima detrazione spetta per gli alloggi regolamente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

...Esempio calcolo IMU

Immobile con box tenuto a disposizione posseduto al 100% per l'intero anno da un unico proprietario

Rendita catastale immobile = € 750,00

Rendita catastale box = € 60,00

Base imponibile = € 810,00 * 1,05 * 160 = € 136.080,00

Imposta annua = 136.080,00 * 1,06 % = € 1.442,45

Abitazione principale categoria A/1 posseduta in comproprietà per l'intero anno da due coniugi al 50%

Rendita catastale = € 2.000,00

Base imponibile = € 2.000,00 * 1,05 * 160 = € 336.000,00

Imposta annua = 336.000,00 * 0,5 % = € 1.680,00

Detrazione = € 200,00

Imposta annua dovuta da ciascun coniuge = (€ 1.680,00 * 50%) - 100,00 = 740,00

ABITAZIONE PRINCIPALE

A decorrere dall'anno 2014 l'IMU non si applica alle abitazioni principali e alle pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

ABITAZIONE PRINCIPALE

Esclusioni

Sono escluse dall'esenzione le abitazioni principali classificate nelle categorie A/1 (immobili di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi con pregi artistici e storici) e relative pertinenze.

**Per tali immobili resta ferma
l'aliquota ridotta (0,5%) e la
detrazione di legge
(€ 200)**

ABITAZIONE PRINCIPALE

Assimilazioni

- ▶ unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ▶ fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008;
- ▶ casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ▶ unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile o del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco o appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

ABITAZIONE PRINCIPALE

Assimilazioni

- ▶ la sola unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, non locata né data in comodato d'uso, posseduta da cittadini italiani non residenti in Italia, iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza;
- ▶ Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente , a condizione che la stessa non risulti locata.

ALTRE ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU:

- ▶ immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- ▶ fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- ▶ fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- ▶ fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- ▶ terreni agricoli definiti montani dalla circolare n. 9 del 14/06/1993. Per il Comune di San Mauro Torinese trattasi dei terreni di cui ai fogli 9-10-11, dal 16 al 19, dal 21 al 24;

ALTRE ESENZIONI

- ▶ terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ▶ terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile
- ▶ immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222;
- ▶ 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;
- ▶ **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.**

...Immobili merce

Ambito oggettivo

- Esenzione prevista per qualsiasi tipologia di fabbricato destinato alla vendita classificato in bilancio tra le rimanenze alla voce attivo circolante;
- Sono esclusi gli immobili locati
- Rientrano nella previsione le nuove costruzioni, le demolizioni e nuove riedificazioni e i fabbricati oggetto di recupero previsti dall'art. 3, c. 1, lett. c) d) ed f) del D.P.R. 380/2001.

Ambito soggettivo

L'esenzione è prevista per i fabbricati inventuti delle imprese di costruzione, titolari del permesso a costruire.

Con il termine «impresa costruttrice» si intende il soggetto che svolge, anche occasionalmente, l'attività di costruzione di immobili, realizzando direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, oppure avvalendosi di imprese terze per l'esecuzione di lavori.

! Ai fini dell'applicazione del beneficio in oggetto il soggetto passivo presenta, a pena decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, APPOSITA DICHIARAZIONE IMU, utilizzando il modello ministeriale preposto, con cui attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali i benefici si applicano.

Gli immobili merce rientrano nella base imponibile TASI e devono essere tassati con aliquota pari allo 0,1% **!**

VERSAMENTI

Versamento dovuto da ogni singolo
soggetto passivo in nome e per conto
proprio

Versamento dovuto per **anno solare**
proporzionalmente alla quota e ai mesi
dell'anno nei quali si è protratto il possesso.
Il mese in cui il possesso si è protratto per
almeno 15 giorni si computa per intero

Versamento **in 2 rate:**

Dal **1° al 16 giugno:** 50% dell'imposta dovuta

Dal **1° al 16 dicembre:** 50% imposta dovuta.

Il versamento può essere effettuato in un'unica
soluzione entro il 16 giugno.

Versamento tramite **modello F24**

Versamento da non effettuarsi se l'importo dovuto per
l'intero anno è inferiore o uguale a **12 euro**

DICHIARAZIONE IMU

Presentazione della dichiarazione

L'obbligo dichiarativo ai fini IMU sorge solo quando:

- ❑ Gli immobili godono di riduzioni di imposta;
- ❑ il comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Termini di presentazione

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per i dettagli cfr. Istruzioni al modello dichiarativo IMU