

GUIDA I.M.U. IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2016

NOVITA' 2016

La Legge n. 208/2015 - Legge di stabilità 2016 ha introdotto importanti novità per quanto riguarda il trattamento di alcune fattispecie quali i terreni agricoli, i comodati, le locazioni a canone concordato e gli immobili di categoria D con impianti "imbullonati".

La medesima legge ha disposto il divieto di aumentare aliquote e tariffe in vigore e di istituire nuovi tributi.

TERRENI AGRICOLI

A decorrere dal 1° gennaio 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.

Si tratta dei terreni agricoli che versavano l'imposta con il moltiplicatore 75 e le riduzioni.

COMODATO "AGEVOLATO"

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori / figli) che le utilizzano come abitazione principale, in presenza dei seguenti requisiti:

- a) il comodante e il comodatario devono risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- b) il contratto di comodato deve essere registrato.

La riduzione spetta anche nel caso in cui il comodante, oltre all'abitazione concessa in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

Il possesso, anche in piccola percentuale, di un altro immobile ad uso abitativo (oltre alla propria abitazione principale e a quella concessa in comodato) fa venir meno il diritto alla agevolazione.

La riduzione al 50% della base imponibile IMU si applica anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, la pertinenza può essere classificata esclusivamente in categoria catastale C/2, C/6, C/7 e nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale.

Il soggetto passivo (il comodante) dovrà attestare il possesso dei requisiti mediante presentazione della dichiarazione IMU utilizzando l'apposito modello ministeriale entro il 30 giugno 2017.

N.B. La riduzione non si applica alle abitazioni di lusso in categoria catastale A/1 - A/8 - A/9.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO (Patti territoriali)

Per gli immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale sulla base di accordi locali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune (0,5 x cento) è ridotta al 75 per cento.

Il soggetto interessato dovrà depositare presso l'ufficio tributi copia del contratto di locazione entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU.

IMBULLONATI

L'art. 21, comma 1 della Legge di stabilità 2016 ha stabilito che per determinare la rendita catastale dei fabbricati appartenenti alla categoria D non si tiene conto del valore dei macchinari, dei congegni e delle attrezzature e degli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. Per adeguare le rendite catastali al nuovo criterio, la norma consente agli intestatari di presentare un atto di aggiornamento catastale, tramite la procedura DOCFA entro il 15 giugno 2016. Se il termine viene rispettato, la nuova rendita decorre dal 1° gennaio 2016. Nel caso in cui la presentazione della DOCFA avvenga oltre il 15 giugno 2016, la nuova rendita proposta decorre dal 1° gennaio del 2017.

GUIDA ALL'IMU: Che cos'è? Chi non deve pagare? Chi deve pagare? Come si calcola l'imposta? Quando si deve pagare? Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo IMU 2016? Come/Dove si paga? Come si denunciano le variazioni?

Che cos'è?

Dal 1° Gennaio 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) è stata sostituita dall'Imposta Municipale Propria (nota con l'acronimo IMU).

Dal 1° Gennaio 2014 è stata istituita la IUC (Imposta Unica Comunale) nelle sue tre componenti: IMU, TASI e TARI.

Chi non deve pagare?

L'Imposta Municipale Propria (IMU) non è dovuta per:

a) abitazione principale e relative pertinenze, escluse quelle di lusso (categoria catastale A1- A8 - A9)

b) casi assimilati all'abitazione principale per legge:

- ex casa coniugale assegnata con provvedimento giurisdizionale ad uno degli ex coniugi;

- immobile posseduto dal personale delle forze armate, forze di polizia, vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia (unico immobile non locato);

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci;

- alloggi sociali.

- unità immobiliare posseduta da cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, purchè non locata e non concessa in comodato d'uso;

c) casi assimilati all'abitazione principale per regolamento comunale:

unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, non locata.

d) fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati

e) fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola.

d) 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.

Chi deve pagare?

I proprietari di **fabbricati** (case, negozi, uffici, capannoni industriali, ecc.), **terreni agricoli** (esclusi quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP), **aree fabbricabili ed abitazioni principali di lusso categoria A1- A8 - A9** o i titolari, sugli stessi, del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie nonché il locatario nel contratto di leasing e il concessionario su aree demaniali.

Sono esclusi gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

Come si calcola l'imposta?

L'imposta si calcola sul valore degli immobili, **fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili**, applicando, sulla base dei requisiti posseduti, una delle **aliquote** fissate annualmente e tenendo conto delle **detrazioni** e delle **riduzioni** d'imposta.

Valore degli immobili

Il valore degli immobili, detto **base imponibile**, si ottiene, con l'eccezione delle aree fabbricabili, a partire dalla rendita catastale per i fabbricati e a partire dal reddito dominicale per i terreni agricoli.

La rendita (per i fabbricati) e il reddito dominicale (per i terreni) sono valori attribuiti ai beni immobili dagli uffici del catasto.

Per le aree fabbricabili (non individuate come tali in catasto) il valore imponibile è dato dal valore venale, cioè dal valore di mercato delle aree stesse.

Come si calcola l'imposta per i fabbricati

Le operazioni da eseguire sono:

1 La base del calcolo è la rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Per effettuare la verifica della rendita catastale è possibile accedere gratuitamente al sito dell'Agenzia del Territorio www.agenziaentrate.gov.it alla sezione servizi on line per privati / visure catastali.

1. Questa rendita va aumentata del 5% (art. 3 comma 48 Legge n.662/96)

2. Alla rendita così determinata vanno applicati i **coefficienti moltiplicatori** stabiliti dal Decreto Monti:

- **Coefficiente 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con l'esclusione degli uffici privati (classificati nella categoria A/10);
- **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria A/10 (uffici privati);
- **Coefficiente 140** per i fabbricati classificati nei gruppi catastali B (collegi, convitti ecc). e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito);
- **Coefficiente 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (ad eccezione dei D/5) (capannoni, alberghi, cinema ecc.);
- **Coefficiente 55** per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi);

3. Moltiplicata la rendita catastale, aumentata del 5%, per il coefficiente moltiplicatore, si ottiene il *valore* del fabbricato, e cioè la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta.

Esempio di calcolo del valore di un fabbricato di categoria A/03

Rendita catastale x rivalutazione	moltiplicatore cat. A/03	Valore del Fabbricato
-----------------------------------	--------------------------	-----------------------

$\text{€ } 520,00 + 5\% = \text{€ } 546,00 \times 160 = \text{€ } 87.360,00=.$
--

5. Applicando alla base imponibile *l'aliquota* opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua
6. L'imposta da *pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota)
 - b) dei mesi di possesso (periodo)

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE: che cos'è? Come si applica?

La detrazione per abitazione principale pari a euro 200,00 si applica alle abitazioni principali di lusso categoria A1 - A8 - A9 in quanto sono le uniche soggette al pagamento.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per pertinenze dell'abitazione principale 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, anche se iscritte in catasto unitariamente all'unità ad uso abitativo.

Come si calcola l'imposta dei terreni agricoli

Le operazioni da eseguire sono:

1. La base del calcolo è il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta.
2. Questo reddito dominicale va *umentato* del 25%.
3. Al reddito dominicale così determinato va applicato un *coefficiente* moltiplicatore pari a 135.
4. Moltiplicato il reddito dominicale, (umentato del 25%, per 135), si ottiene il *valore* del terreno agricolo, e cioè la *base imponibile* sulla quale calcolare l'imposta.
5. Applicando alla base imponibile l'aliquota prevista annualmente si ottiene l'imposta su base annua.
6. L'imposta *da pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota);
 - b) dei mesi di possesso (periodo);

Come si calcola l'imposta delle aree fabbricabili

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Per sapere se un'area è fabbricabile occorre rivolgersi al Comune di Suzzara - Settore Urbanistica che è tenuto, se richiesto dal contribuente, a rilasciare apposita attestazione.

L'area fabbricabile non è classificata in catasto come tale e quindi non esiste la base del calcolo, il valore imponibile è dato, dal **valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore venale deve essere dichiarato dal contribuente.

Applicando alla base imponibile l'aliquota opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua.

L'imposta da pagare è invece quella che si ottiene tenendo conto:

- della percentuale di possesso (quota);
- dei mesi di possesso.

Quando si deve pagare?

Il pagamento è diviso in due rate:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il **16 giugno 2016** pari al 50% dell'imposta dovuta;
- la seconda a saldo entro il **16 dicembre 2016** va a conguaglio dell'imposta dovuta.

Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo IMU 2016 ?

Il Comune di Suzzara ha prorogato le aliquote IMU già in vigore dal 2014, pertanto, per il calcolo dell'imposta da versare in acconto e a saldo, occorre fare riferimento alle aliquote deliberate con delibera di C.C. n. 45 del 29.07.2014.

Di seguito si riportano le aliquote da applicare per il calcolo dell'imposta dovuta in acconto e a saldo anno 2016:

- 0,6 per cento per l'abitazione principale categoria catastale A1 - A8 - A9 e relative pertinenze (case di lusso);
- 0,5 per cento per immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale sulla base di accordi locali stipulati ai sensi della Legge 431/98 art. 2, comma 3;
- 0,96 per cento per tutti gli altri immobili (uffici, negozi, laboratori, capannoni, terreni agricoli ed aree fabbricabili);
- 0,96 per cento per abitazioni e relative pertinenze con contratto di locazione registrato o comodato a parenti in linea retta fino al secondo grado (genitori e figli - nonni e nipoti).

Il contratto di locazione registrato deve essere presentato all'ufficio tributi entro 90 giorni dalla data di stipulazione.

La comunicazione di concessione in comodato deve essere presentata all'ufficio tributi entro 90 giorni dalla data di concessione, tramite autocertificazione, tranne il caso in cui il comodato rientri nel "comodato agevolato" previsto dalla legge di stabilità 2016 (vedi guida).

- 1,06 per cento per abitazioni tenute a disposizione e relative pertinenze, prive di contratto di locazione registrato o comodato a parenti in linea retta fino al secondo grado (genitori e figli - nonni e nipoti).

Come/Dove si paga?

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato mediante modello F24, reperibile presso gli sportelli bancari e gli uffici postali oppure con apposito bollettino di c/c postale.

Il versamento non è dovuto per importi inferiori a **euro 6,00=** di imposta annua.

Per l'anno 2016 l'imposta si versa interamente al Comune (non c'è la quota a favore dello Stato), tranne il caso dei fabbricati D sotto descritto.

Fabbricati D

L'imposta dovuta per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D va suddivisa tra Stato e Comune: allo Stato si deve versare l'importo risultante dall'applicazione dell'aliquota base (0,76 per cento), mentre al Comune si deve versare

l'importo risultante dall'applicazione dell'incremento di aliquota stabilito dal Comune (nel caso del Comune di Suzzara l'incremento è pari allo 0,20 per cento).

La quota di imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente (nel medesimo momento e con il medesimo F24) alla quota di imposta dovuta al Comune utilizzando i gli appositi codici .

Ai fini della compilazione del modello F24, alla sezione "Imu e altri tributi locali" occorre indicare:

CODICE ENTE: L020 campo obbligatorio e da compilare con attenzione in quanto identifica il comune di ubicazione degli immobili (SUZZARA) al quale deve essere versata l'imposta.

CODICI TRIBUTO:

Comune	Stato
3912 abitazione principale e pertinenze (solo A1- A8 e A9)	
3914 terreni	
3916 aree fabbricabili	
3918 altri fabbricati	
3930 immobili ad uso produttivo D	3925 immobili ad uso produttivo D

Il modello F24 va presentato in Banca oppure all'Ufficio Postale, non sono dovute commissioni.

E' possibile compensare il debito IMU con eventuali crediti tributari o contributivi.

N.B. I soggetti titolari di partita IVA sono obbligati a eseguire i versamenti esclusivamente in modalità telematica.

Come si denunciano le variazioni? I modelli e i termini.

La dichiarazione deve essere 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.

La dichiarazione dovuta per l'anno 2015 deve essere presentata entro il 30 giugno 2016.

Restano ferme le dichiarazioni presentate negli anni precedenti ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in quanto compatibili.

Il modello di Dichiarazione Ministeriale I.MU, con le relative istruzioni, è posto in distribuzione presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e presso l'Ufficio Tributi del Comune.

Informazioni utili

Sul sito istituzionale del Comune www.comune.suzzara.mn.it, attraverso una semplice applicazione, è possibile effettuare il calcolo guidato dell'IMU ed ottenere la stampa del modello F24 già compilato con i codici e gli importi da versare.

Tutta la documentazione (regolamento, delibera aliquote, ecc...) è pubblicata sul sito del comune www.comune.suzzara.mn.it .

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi il martedì e il sabato dalle ore 09.00 alle ore 12.30 (tel. 0376/513213-513267)