



INFORMAZIONE FISCALE

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: Acconto IMU 2016

Il **16 giugno 2015** scade il termine di pagamento dell'**acconto IMU 2016**: il calcolo si effettua **sulla base delle aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente**, risultanti dal Regolamento comunale pubblicato sul sito Internet del MEF. Il secondo acconto andrà versato entro il 16 dicembre 2016, a saldo dell'imposta dovuta per l'anno in corso con eventuale conguaglio sulla prima rata.

Molte quest'anno **le novità**, introdotte con la Legge di Stabilità 2016.

Tra le più importanti si segnala:

- ♦ **la riduzione della base imponibile Imu del 50%** per le **unità immobiliari** (tranne A/1, A/8, A/9) **date in comodato ai parenti** in linea retta **entro il 1° grado**;
- ♦ **la riduzione del 25% delle aliquote** Imu stabilite dal comune per gli immobili concessi a **canone concordato**;
- ♦ **l'esenzione Imu per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e lap iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione dei terreni**;
- ♦ **l'esenzione Imu per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, sulla base dei criteri individuati dalla CM 9/1993.**

COME CALCOLARE L'ACCONTO IMU 2016

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presupposto dell'IMU è il possesso dell'immobile situato in Italia, inclusi terreni ed aree fabbricabili.

Il possesso dell'immobile deve essere a titolo di proprietà o di altro diritto reale (come usufrutto, uso e abitazione).

In caso di diritti di godimento, l'Imu deve essere pagata dal proprietario o titolare di diritti reali sull'immobile. Pertanto sono tenuti a versare l'IMU anche i proprietari di immobili concessi in locazione/comodato.

In caso di leasing, invece, **l'IMU deve essere assolta dal locatario (l'utilizzatore)**, dalla stipula del contratto e per la durata dello stesso.

Le abitazioni principali, non di lusso, sono **esenti Imu**.

Ricordiamo che **si considera abitazione principale** l'immobile utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare a

condizione che vi risiedano anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito dimora abituale e residenza in **immobili diversi situati nello stesso comune**, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile. Invece, se ciascuno dei due coniugi è proprietario di un'abitazione in cui hanno residenza anagrafica e dimorano abitualmente e queste sono ubicate in **comuni diversi**, possono fruire, ciascuno per la propria abitazione, delle agevolazioni per l'abitazione principale.

Per individuare quali abitazioni principali sono soggette o meno all'imposta, occorre ricordare che:

- ♦ **è abitazione di lusso quella di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.** In questo caso, se si tratta di abitazione principale, si applica l'IMU e la detrazione di 200 Euro, che il Comune può aumentare fino all'azzeramento dell'imposta. Le relative pertinenze¹ godono delle agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale (l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale va quindi assoggettata ad IMU);
- ♦ **l'abitazione principale non di lusso** è quella con categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, ed è **esente IMU**. Le relative pertinenze godono delle agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale (l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale non gode delle agevolazioni legate all'abitazione principale).

Vi sono dei casi in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, e quindi non deve pagare l'IM. Alcuni casi sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal comune (e quindi vanno verificati caso per caso):

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE

- | | |
|----------|---|
| 1 | unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa , adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari , anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. |
| 2 | fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008 |

¹ Sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria. Quindi nel caso di due pertinenze, entrambe di categoria C/6, ad esempio, solo una potrà essere assimilata all'abitazione principale.

	3	casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
	4	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; ✓ del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; ✓ appartenente alla carriera prefettizia; per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
	5	la sola unità immobiliare: ✓ posseduta da cittadini italiani: non residenti in Italia; iscritti all'AIRE (Anagrafe degli italiani residenti all'estero); già pensionati nei rispettivi paesi di residenza; ✓ posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia; ✓ a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.
	EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DAL COMUNE	
	1	unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata
	Sono inoltre esenti dall'IMU: ◆ fabbricati rurali strumentali (art. 9 comma 3-bis D.L. 557/93); ◆ immobili merce, ossia quelli destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. L'esenzione opera fino a che permane tale destinazione e finché tali immobili non sono locati; ◆ fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale E (stazioni, ponti, fari ecc....); ◆ immobili di enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività: ✓ assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive; ✓ dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana (ex art. 16 comma 1 lett. a della L. 222/85); ◆ fabbricati colpiti dagli eventi sismici: ✓ del 2009 dell'Abruzzo (l'esenzione opera per i fabbricati distrutti o dichiarati inagibili, fino alla ricostruzione e agibilità);	

✓ del 2012 dell'Emilia (l'esenzione opera fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque non oltre il 30.06.2015).

Per quanto riguarda i terreni agricoli, la Legge di Stabilità 2016 ha previsto l'esenzione per quelli **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola, **indipendentemente dalla loro ubicazione**. Inoltre, ha modificato nuovamente la disciplina relativa ai **terreni agricoli situati in area di montagna o collina**, prevedendo il **ritorno ai criteri stabiliti con C.M. 9/1993**. Per stabilire se un terreno ricade in un area di montagna o collina bisogna pertanto fare riferimento alla Circolare 9/1993, che suddivide i terreni secondo questi parametri:

- ◆ quelli in cui, accanto al comune, non è riportata alcuna annotazione, sono esenti completamente;
- ◆ quelli in cui, accanto al comune, è riportata l'annotazione "parzialmente delimitato", con la sigla "PD", l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale.

Sono poi **esenti Imu anche i terreni:**

- ◆ **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale**, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, indipendentemente da ubicazione e possesso;
- ◆ **ubicati nelle isole minori** (art. 1 comma 1 lett. a-bis del D.l. 4/2015).

Con interrogazione a risposta immediata in commissione 5/08570 Camera, è stato chiarito che **i terreni incolti e gli orti devono essere anch'essi considerati "terreni agricoli"**, e seguono le regole di tutti gli altri terreni. Saranno pertanto esenti laddove ricadano in un Comune montano ai sensi della circolare 9/1993, altrimenti richiedono il versamento Imu. L'interpretazione fornita è in linea con l'intervento della Corte di Cassazione nella sentenza n. 7369 dell'11 maggio 2012 (in materia di Ici).

BASE IMPONIBILE

La **base imponibile IMU** si calcola assumendo come **valore dell'immobile la rendita catastale** risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160
CATEGORIE C/2, C/6 E C/7	
GRUPPO B	140
CATEGORIE C/3, C/4 E C/5	
CATEGORIE A/10 E D/5	80
GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65

La **base imponibile** è ridotta al **50% per:**

- ◆ **gli immobili di interesse storico artistico;**
- ◆ **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati,** limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Dal 2016 è stata introdotta la **riduzione** della base imponibile Imu **del 50%** per gli **immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado**. L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) **che la utilizzano come abitazione principale** a condizione che:

- ◆ il contratto sia registrato;
- ◆ il comodante:
 - ✓ possieda un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - ✓ risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Per fruire dell'agevolazione, inoltre, **il comodante deve presentare la dichiarazione IMU** che attesti il possesso dei requisiti richiesti (per il 2016 entro il 30.06.2017).

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto anche la **riduzione del 25% dell'aliquota Imu** deliberata dal Comune, nel caso di **immobili locati a canone concordato**, di cui alla L. 431/98. Pertanto, se ad esempio l'aliquota ordinaria fosse del 10,6%, e quella deliberata per i contratti a canone concordata fosse dell'8%, l'aliquota da applicare sarebbe del 6%.

Per i **fabbricati di categoria D privi di rendita**, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione i coefficienti annualmente stabiliti con DM per il 2016 il Dm è quello del 29.02.2016.

Per i **fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione**, l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato.

Per quanto riguarda il calcolo della base imponibile per i terreni agricoli, occorre **aumentare il reddito dominicale 25% e moltiplicato per 135**. Per quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, è prevista ora l'esenzione, indipendentemente dalla loro ubicazione. Con la Legge di Stabilità 2016, infatti:

- ◆ è stata abrogata la disposizione del comma 5 dell'art. 13 del D.L.

	201/2011 che prevedeva il moltiplicatore di 75, anziché 135, per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola; ♦ il comma 8-bis dell'art. 13 del D.L. 201/2011 che prevedeva riduzioni Imu diverse a seconda del valore della base imponibile, per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola. Per le aree fabbricabili, invece, si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2014. Ai fini del calcolo della base imponibile occorre ricordare che l'Imu è dovuta per l'anno stesso in cui si effettua il pagamento, con riferimento ai mesi in cui si è protratto il possesso, considerando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni (non si considera, invece, il mese in cui il possesso si è protratto per meno di 15 giorni).	
ALIQUEUTE IMU	Le aliquote IMU sono generalmente:	
	ALIQUOTA RIDOTTA	4‰
	ALIQUOTA ORDINARIA	7,6‰
	Visto che i Comuni hanno la possibilità di aumentare o diminuire le aliquote, e introdurre eventuali detrazioni o riduzioni per particolari situazioni, per non incorrere in errori è necessario sempre verificare le delibere comunali, pubblicate sul sito internet del MEF.	
VERSAMENTO	L'IMU deve essere versata generalmente in due rate di pari importo (50%)²: ♦ la prima (di acconto) entro il 16.6; ♦ la seconda (a saldo) entro il 16.12; ♦ oppure in un'unica soluzione entro il 16.6 (tale versamento non può tuttavia considerarsi definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni IMU per l'anno in corso fino ad ottobre, con il rischio quindi di dover poi effettuare un conguaglio più alto a dicembre). Se il termine cade di sabato o di giorno festivo, il pagamento è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo. L'acconto, entro il prossimo 16 giugno, deve essere calcolato utilizzando le aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente,	

² Il fatto che le rate debbano essere di pari importo significa che, se ad esempio, l'immobile è stato acquistato il 1° aprile 2016, l'IMU prima va calcolata per il periodo dal 1° aprile al 31 dicembre 2016, e poi va diviso l'importo per due. Non sarebbe corretto, invece, calcolare l'acconto relativo alla prima rata versando il tributo solo con riferimento ai mesi da aprile-giugno 2016).



risultanti dal Regolamento comunale pubblicato sul sito internet del Mef al seguente indirizzo:

http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitale/IUC_newDF/sceltaregione.htm

Ai fini dell'acconto si deve tuttavia tener conto di eventuali variazioni, come ad esempio la modifica dell'utilizzo dell'immobile (2015 per esempio "a disposizione" e 2016 "abitazione principale").

Il versamento è effettuato con il mod. F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

CODICE TRIBUTO	TIPO DI IMMOBILE	DESTINATARIO GETTITO
3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (CATEGORIE A/1, A/8, A/9)	COMUNE
3914	TERRENI	COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI	COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI	COMUNE
3925	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D	STATO
3930	IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CAT. D (EVENTUALE INCREMENTO DI ALiquota DA PARTE DEL COMUNE)	COMUNE

Il versamento deve essere eseguito a favore del comune in cui è ubicato l'immobile a cui l'Imu si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune". In caso di versamento effettuato a favore di un comune errato, occorre comunicare l'errore ai comuni interessati e questi provvederanno a regolarizzare la posizione del contribuente.

Nel caso si possiedano più immobili, nello stesso mod. F24 è possibile compilare più righe, versando l'Imu per più immobili, ubicati in comuni diversi.

L'importo da versare non può essere rateizzato, pertanto la sezione "Rateazione/mese rif.", presente nel mod. F24, non va compilata.

E' possibile, in alternativa, usare il mod. F24 semplificato (per i



	soggetti non titolari di partita Iva) e in questo caso bisogna ricordarsi di indicare nella colonna "Sezione" il codice "EL". Il pagamento dovrà essere effettuato all'unità di euro, pertanto con arrotondamento: ♦ per difetto, se la frazione è $\leq$ a 49 centesimi; ♦ per eccesso, se la frazione è $>$ a 49 centesimi; per ciascun rigo del Modello F24. L'ammontare minimo da versare o da rimborsare è stabilito nel Regolamento comunale; in mancanza l'importo minimo non può essere inferiore a 12 euro, considerando l'ammontare dell'imposta complessivamente dovuta nell'anno. In alternativa è possibile effettuare il versamento con bollettino di c/c/p, indicante il numero di c/c "1008857615", valido per tutti i Comuni. Nel caso in cui si utilizzi il bollettino bisogna ricordare che si può indicare un solo codice Comune per bollettino, quindi se si hanno più immobili: ♦ in comuni diversi, bisogna utilizzare tanti bollettini quanti sono i comuni; ♦ nello stesso comune, è possibile versare l'Imu con lo stesso bollettino. L'Imu deve essere versata autonomamente da ciascun proprietario in base alla quota di possesso. Ogni possessore è responsabile della propria obbligazione tributaria.
--	---

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti