

OGGETTO: Saldo Imu entro il 16 dicembre 2016

Entro il 16 dicembre va versato il saldo Imu 2016. Il saldo si calcola applicando le aliquote pubblicate sul sito internet del Mef entro il 28.10.2015, **a conguaglio di quanto versato in acconto.** In caso di mancata pubblicazione nei termini si utilizzeranno le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente.

SALDO IMU ENTRO IL 16 DICEMBRE	
AMBITO DI APPLICAZIONE	<p>Il presupposto dell'IMU è il possesso dell'immobile, ubicato in Italia a titolo di proprietà o altro diritto reale (ad esempio, uso, usufrutto, abitazione).</p> <p>L'IMU non si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ all'abitazione principale¹ non di lusso e alle relative pertinenze appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria (anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale). L'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale va quindi assoggettata ad IMU. ◆ Le abitazioni principali di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze sono assoggettate ad IMU e godono della detrazione di € 200 che il Comune può aumentare fino all'azzeramento dell'imposta; ◆ ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce) fino a quando permane tale destinazione e se risultano non locati²; ◆ ai fabbricati rurali strumentali³. <p>Vi sono dei casi in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, e quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ se non di lusso, non deve pagare l'IMU; ◆ se di lusso deve pagare con aliquota ridotta e con la detrazione di 200 Euro. <p>Alcuni casi di assimilazione ad abitazione principale sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal comune (e quindi vanno verificati caso per caso):</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ sono equiparati per legge ad abitazione principale: <ul style="list-style-type: none"> ✓ unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse (dal 2016) quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica; ✓ fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008

¹ 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.

² Art. 13 comma 9-bis del D.L. 201/2011.

³ Sono quelli che possiedono i requisiti contenuti nel comma 3-bis dell'art. 9 del D.L. 557/93 (conv. L. 133/94), cioè le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c. e destinate, ad esempio: alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento, all'allevamento e al ricovero degli animali ecc...

- ✓ **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;
 - 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;
- ✓ 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.

◆ **Possono essere equiparati con delibera comunale ad abitazione principale:**

- ✓ **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:**

- ◆ gli **immobili posseduti dallo Stato**, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- ◆ fabbricati classificati o classificabili nel **gruppo catastale E** (stazioni, ponti, fari ecc...);
- ◆ **fabbricati destinati ad usi culturali** ex art. 5-bis D.p.r. 601/73 (come musei, biblioteche, archivi ...);
- ◆ **fabbricati destinati** esclusivamente all'**esercizio del culto**;
- ◆ **fabbricati di proprietà della Santa Sede**;
- ◆ **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).

Per gli immobili che sono ad utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale. La parte dell'immobile adibita ad attività commerciale va accatastata autonomamente o, laddove non sia possibile, va individuata la frazione di unità destinata all'attività non commerciale;

◆ **fabbricati colpiti dagli eventi sismici:**

- ✓ del 2009 dell'Abruzzo (l'esenzione opera per i fabbricati distrutti o dichiarati

	<p>inagibili, fino alla ricostruzione e agibilità);</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ del 2012 dell'Emilia (l'esenzione opera fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque non oltre il 31.12.2016; ✓ del 24.08.2016 nell'Abruzzo Lazio Marche e Umbria (l'esenzione opera per i fabbricati distrutti o dichiarati inagibili, fino alla ricostruzione e agibilità e comunque non oltre il 31.12.2020); <ul style="list-style-type: none"> ◆ immobili siti nelle Zone Franche Urbane, posseduti ed utilizzati per l'esercizio delle nuove attività economiche, da parte delle piccole e micro imprese. I requisiti per fruire dell'agevolazione sono fissati con specifiche disposizioni emanate per le diverse zone interessate. <p>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.</p> <p>Con una nota del Mef del 23.05.2016, è stato chiarito che godono dell'agevolazione anche i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, che risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ proprietari o comproprietari dei terreni agricoli coltivati dall'impresa agricola diretta coltivatrice, di cui è titolare un altro componente del nucleo familiare; ◆ iscritti come coltivatori diretti nel nucleo familiare del capo-azienda, negli appositi elenchi previdenziali, come previsto dall'art. 11 della L. 9/1963. <p>Nel caso in cui il coadiuvante possieda anche altri terreni concessi in affitto o comodato ad altri soggetti, per tali terreni non si applica l'esenzione.</p> <p>Godono dell'agevolazione, altresì, le società agricole in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), il coltivatore diretto e IAP, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, che abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso, ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.</p> <p>Sono esenti Imu i terreni agricoli ricadenti in aree di montagna o di collina, definiti sulla base dei criteri stabiliti con C.M. 9/1993:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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. <p>Sono poi esenti Imu anche i terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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).
BASE IMPONIBILE	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 160 Gruppo A (escluso A/10) - categorie C/2, C/6 e C/7; ◆ 140 Gruppo B - Categorie C/3, C/4 e C/5; ◆ 80 Categorie A/10 e D/5;

- ◆ 65 Gruppo D (escluso D/5);
- ◆ 55 Categoria C/1.

La **base imponibile** è **ridotta al 50%⁴** 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.

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 gli immobili a destinazione speciale/produttiva (cat. D ed E), la rendita è data dalla stima diretta che valuta, oltre alle componenti edilizie, anche quelle impiantistiche connesse, per la specifica destinazione d'uso (**imbullonati**). Dal 2016 in questa stima vanno inclusi i macchinari, i congegni, le attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. A tal fine è richiesta la presentazione di atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale. Solo per il 2016, se l'atto di aggiornamento è stato presentato entro il 15.06.2016, la nuova rendita ha effetto dal 1.1.2016, ed è quindi utilizzabile per l'IMU 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 **umentare il reddito dominicale 25% e moltiplicato per 135**. Per **quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli**

⁴ Art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011.

	<p>professionali iscritti nella previdenza agricola, è prevista ora l'esenzione, indipendentemente dalla loro ubicazione.</p> <p>Per le aree fabbricabili, invece, si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data dell'1 gennaio 2016.</p>		
ALIQUOTE	<p>Le aliquote IMU sono deliberate dal Comune rispettando i seguenti limiti:</p>		
	<p>ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE (QUANDO TASSABILI)</p>	<p>4‰</p>	
	<p>ALTRI IMMOBILI, TERRENI AGRICOLI E AREE FABBRICABILI</p>	<p>7,6‰</p>	
	<p>In ogni caso, considerata l'ampio raggio d'azione riservato ai Comuni, sia è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.</p>		
MODALITA' DI VERSAMENTO	<p>Il versamento può essere effettuato con mod. F24 o con bollettino di conto corrente postale.</p> <p>Il versamento va effettuato arrotondando all'unità di euro, e il versamento minimo previsto è di 12 Euro, salvo che il Comune non abbia previsto soglie diverse.</p> <p>Se il versamento avviene con il mod. F24, bisogna utilizzare i seguenti codici tributo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 3912, abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8, A/9); ◆ 3914, terreni; ◆ 3916, aree fabbricabili; ◆ 3918, altri fabbricati; ◆ 3925, immobili ad uso produttivo (cat. D) quota riservata allo Stato; ◆ 3930, immobili ad uso produttivo (cat. D), eventuale incremento di aliquota da parte del Comune; <p>prestando attenzione alle nuove regole in vigore dal 1° ottobre 2014:</p>		
	<p>Modalità di presentazione</p>	<p>Soggetto</p>	<p>Condizioni</p>
	<p>CARTACEO</p>	<p>Privato</p>	<p>F24 a debito, senza compensazione, di importo ≤ 1.000 €</p>
	<p>ENTRATEL/FISCONLINE</p>	<p>Tutti</p>	<p>F24 a zero</p>
	<p>TELEMATICO CON ENTRATEL/FISCONLINE REMOTE/HOME BANKING</p>	<p>Tutti</p>	<p>F24 a debito con compensazione</p>
	<p>Titolare di partita Iva</p>	<p>F24 a debito senza compensazione</p>	
	<p>Privato</p>	<p>F24 a debito senza compensazione di importo > 1.000 €</p>	

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. Il bollettino può essere presentato sia in forma cartacea che utilizzando il canale telematico di Poste spa. Si ricorda, inoltre, che nel bollettino di c/c/p è possibile indicare un solo codice Comune, quindi, **in presenza di più immobili:**

- ◆ **in Comuni diversi**, è necessario utilizzare **tanti bollettini quanti sono i Comuni** ai quali va versata l'IMU;
- ◆ **nello stesso Comune**, è possibile versare l'**IMU con un unico bollettino** di c/c/p.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti