

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Cos'è l'Imu

L'Imu è l'Imposta municipale propria che, dall'1 gennaio 2012, ha sostituito l'Ici, Imposta comunale sugli immobili.

Chi paga

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

Sono quindi soggetti passivi dell'Imu:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing), soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Quando si paga

I contribuenti devono versare l'imposta, per l'anno in corso, in due rate:

- prima rata entro il 16 giugno 2017;
- seconda rata entro il 16 dicembre 2017.

E' comunque ammesso il versamento in un'unica soluzione alla prima scadenza.

Dove e come si paga

Il versamento si effettua con modello F24 (in Posta, in banca, presso gli Agenti della Riscossione o per via telematica).

Si ricorda che dal 1° ottobre 2014 i pagamenti con F24 devono essere eseguiti esclusivamente in modalità telematica tramite Entratel/Fisconline o home/remote banking:

- per i contribuenti titolari di Partita IVA;
- in caso di compensazioni con saldo finale positivo;
- in caso di compensazione con saldo finale pari a zero (art. 11 comma 2 del D.L. n. 66/2014 convertito in legge n. 89/2014).

Di conseguenza l'F24 cartaceo sarà utilizzabile unicamente da contribuenti non titolari di Partita Iva per pagamenti senza compensazione.

Codici tributo. I codici da utilizzare per il pagamento con mod. F24 sono:

3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3914	Terreni agricoli
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati diversi dalla categoria D
3923	Interessi (a seguito di accertamento)
3924	Sanzioni (a seguito di accertamento)
3925	Immobili di categoria D (quota Stato)
3930	Immobili di categoria D (quota Comune)

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per la quota Stato deve essere riportato, sul mod. F24, il codice **identificativo del Comune di Carbonera: B744.**

Decimali. L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore (esempio: 72,49 euro si arrotondano a 72,00 euro; 72,50 si arrotondano a 73,00 euro). L'arrotondamento va effettuato per ogni rigo del mod. F24.

Base imponibile

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, ossia il valore, sulla quale applicare l'aliquota.

FABBRICATI: la base imponibile, dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fin lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	65
D/5	banche e assicurazioni	80

Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000,00 il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 (1.000,00 x 1,05 x 160 = 168.000,00).

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata al Catasto o presso l'Ufficio Tributi del Comune.

TERRENI AGRICOLI: il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 135. I terreni agricoli, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola sono esenti dall'imposta.

AREE FABBRICABILI: si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio 2017. Il Comune di Carbonera non ha deliberato i valori minimi di riferimento ai fini della limitazione del potere di accertamento da parte del Comune.

In merito alle aree edificabili si ricorda che in data 30/06/2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36, è stato adottato il Piano degli Interventi n. 2. Prima di effettuare il calcolo dovuto sui terreni agricoli e/o sulle aree fabbricabili i contribuenti sono, pertanto, invitati a verificare se tali immobili abbiano subito trasformazioni da agricoli a edificabili e viceversa e/o se le aree fabbricabili abbiano subito modifiche nella capacità edificatoria.

Esclusioni/esenzioni dall'imposta

L'Imu non si applica:

- all'abitazione principale (la casa dove si ha la residenza e di cui si è proprietari) e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici), per le quali si applica l'aliquota del 4,00% e la detrazione di € 200,00;

- ad una sola abitazione e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o usufrutto in Italia, da cittadino italiano residente all'Estero iscritto all'AIRE, che riceve una pensione dallo Stato estero di residenza, a condizione che non sia locata o data in comodato;
- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ai fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 13, comma 8, del decreto legge 201/11;
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito richiesto della residenza anagrafica;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008;
- a un unico immobile, iscritto nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- ai fabbricati posseduti da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504/1992.

Definizione di Abitazione principale

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. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. In tale circostanza si deve presentare dichiarazione IMU indicando quale immobile è adibito ad abitazione principale del nucleo familiare.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

Pertinenze

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 pertenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C/6, ad una di esse si applicherà l'aliquota ordinaria. La pertinenza è definita dall'art. 817 del Codice Civile.

Casi particolari

Anziani o disabili in ricovero permanente

L'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché non locata, è equiparata ad abitazione principale e pertanto esente dall'IMU.

Coniugi separati/divorziati

A seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il coniuge assegnatario dell'immobile gode del diritto di abitazione ed è pertanto l'unico soggetto passivo dell'imposta.

All'Ufficio Tributi è necessario trasmettere, unitamente alla Dichiarazione IMU, copia del provvedimento sopra indicato per determinare la data da cui far decorrere l'assegnazione della casa coniugale e l'esclusione dal pagamento IMU da parte del coniuge non più residente.

Successioni

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare da entrambi i coniugi al momento del decesso di uno dei due, sia se l'immobile era di proprietà solo del coniuge defunto sia se era in comproprietà. Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi e rende il coniuge superstite soggetto passivo dell'imposta per il 100% dell'immobile e delle pertinenze. In tal caso gli eventuali altri eredi non sono soggetti all'imposta. Per casi particolari, rivolgersi all'ufficio.

Fabbricati rurali strumentali

Non si applica l'imposta ai fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 13, comma 8 del decreto legge 201/11.

Fabbricati di categoria D

Per i fabbricati di categoria catastale D, compresi i D10 non agricoli strumentali, il versamento IMU è dovuto nella misura del 7,6‰ allo Stato e del 2,00‰ al Comune.

Immobili di interesse storico-artistico

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. a), del D.L. n. 201/11, per gli immobili dichiarati di interesse storico e artistico, soggetti a vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/04, la base imponibile è ridotta del 50%.

N.B. i fabbricati con vincolo indiretto (previsto dall'art. 45 del D. Lgs. n. 42/04, già art. 21 L. 1089/1939) sono esclusi dall'agevolazione.

Immobili inagibili

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. b), del D.L. n. 201/11 e dell'art. 3 del Regolamento IMU, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Urbanistica con perizia a carico del proprietario, su domanda redatta in carta semplice da parte del contribuente. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (allegando possibilmente una perizia redatta da un tecnico abilitato che attesti i requisiti richiesti).

La riduzione dell'imposta si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio Urbanistica oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva, attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità. Per inagibilità o inabitabilità si intendono caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia. In tutti gli altri casi, l'immobile non può beneficiare dell'agevolazione.

L'ufficio controlla a campione la veridicità delle dichiarazioni tramite sopralluogo.

La dichiarazione IMU va presentata sia per richiedere l'agevolazione, sia quando l'immobile perde i requisiti di inagibilità e di conseguenza l'agevolazione non è più applicabile.

Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile Imu è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione. N.B. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'Imu si paga continuando ad assumere come base imponibile il valore catastale del fabbricato.

Immobili in comodato

All'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli), che le utilizzano come abitazione principale, si applica la riduzione del 50% della base imponibile purché:

- l'immobile non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello di richiesta registrazione (modello 69);
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia, oppure possieda nello stesso comune, oltre all'immobile concesso in comodato, un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Riguardo a quest'ultimo requisito, il MEF ha precisato che per "un solo immobile" in Italia deve intendersi un solo immobile "ad uso abitativo". Pertanto, fermo restando il rispetto degli altri requisiti, può beneficiare dell'agevolazione il soggetto passivo che, oltre alla propria abitazione principale e a quella data in comodato,

possiede altri immobili non abitazioni (es. pertinenze) (vedere Risoluzione n.1/DF del 17 febbraio 2016 e Risposta 8 Aprile 2016 prot. 8876 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Per godere dell'agevolazione deve essere presentata Dichiarazione IMU, che vale anche per gli anni successivi. Se il comodato varia o cessa, occorre presentare una nuova Dichiarazione IMU.

Immobili posseduti da residenti all'estero (compresi soggetti AIRE), che non ricevono pensione dallo Stato Estero di residenza, sono assoggettati all'IMU con aliquota ordinaria del 9,6%.

Terreni agricoli

Sono soggetti all'imposta, con aliquota ordinaria del 9,6%, solo se non posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. Sono considerate terreni agricoli le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

Immobili di cat. D/E con impianti fissi (cd. "imbullonati")

A decorrere 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 ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. A decorrere dal 1° gennaio 2016 gli intestatari catastali possono presentare atti di aggiornamento tramite Docfa per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili.

Dichiarazione IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata da coloro che vantino il diritto a usufruire di riduzioni di imposta oppure nel caso in cui il Comune non sia in possesso delle informazioni necessarie alla verifica del corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Il contribuente è tenuto per legge a presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo e a pena di decadenza, una apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per le variazioni IMU. Tra i casi più significativi la Dichiarazione IMU è necessaria per : Fabbricati inagibili o inabitabili, Fabbricati di interesse storico o artistico, Immobili in leasing, Aree divenute fabbricabili (anche a seguito di demolizione) dichiarando il valore dell'area. Nel caso il nucleo familiare abbia più di un'immobile nel territorio comunale deve essere dichiarato quale è adibito ad abitazione principale.

La dichiarazione è sempre dovuta per usufruire di esenzioni non previste per legge e/o di agevolazioni e ogniqualvolta intervengano modifiche.

L'omessa dichiarazione e l'infedele dichiarazione sono oggetto di Accertamento.

Ravvedimento operoso

I contribuenti che non hanno pagato l'Imu entro la scadenza prevista possono regolarizzare la propria posizione con il "ravvedimento operoso". In tal caso è prevista la regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta come più sotto indicato (anziché del 30% come previsto in caso di accertamento), e degli interessi, a maturazione giornaliera, nella misura del saggio legale vigente (0,2% nel 2016, 0,10% dal 1° gennaio 2017).

Il ravvedimento è previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni, e consente la regolarizzazione entro:

- quattordici giorni, con la sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo;
- dal quindicesimo giorno fino al trentesimo giorno, con la sanzione del 1,5%;
- oltre i trenta giorni ed entro i novanta giorni, con la sanzione del 1,67%;
- oltre i novanta giorni ed entro il 30 giugno dell'anno successivo, con la sanzione del 3,75%.

Nel mod. F24 le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Occorre inoltre barrare sempre la casella "ravvedimento".

Rimborsi, compensazioni, versamenti ad altri Comuni e regolarizzazione versamenti

RIMBORSI

Chi ha versato più del dovuto può richiedere il rimborso. Il diritto al rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto entro cinque anni dalla data del versamento (D.L. n. 296/2006 art. 1 comma 164).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con risoluzione n. 2 del 13 dicembre 2012, ha precisato che i contribuenti che hanno versato più del dovuto possono chiedere il rimborso al Comune, anche nel caso in cui il credito si riferisca alla quota statale dell'imposta. La domanda di rimborso, redatta preferibilmente sull'apposito modello, va presentata o spedita all'ufficio eventualmente allegando la documentazione che si ritiene utile per l'istruttoria, insieme ad una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità. L'art. 1, commi 724 e 726 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 stabilisce che, in relazione alle istanze di rimborso dell'Imu, il Comune provvede a rimborsare la quota di propria spettanza e a segnalare al Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Interno l'eventuale quota a carico dell'erario.

Il Ministero effettua i rimborsi direttamente al cittadino. Pertanto è bene che nella richiesta di rimborso il contribuente indichi l'IBAN del proprio conto corrente sul quale effettuare il versamento.

Con decreto interministeriale del 24 febbraio 2016 e con circolare n. 1/DF del 14 aprile 2016 del MEF è stato disposto l'inserimento, da parte dei Comuni, dei dati relativi ai rimborsi di competenza statale in apposita sezione del Portale del federalismo fiscale.

COMPENSAZIONI

Chi ha versato più del dovuto può, in alternativa al rimborso, richiedere la compensazione con le prossime rate del tributo di competenza comunale.

La compensazione consiste nel sottrarre l'importo di cui si è a credito dalle rate successive del tributo. L'importo da compensare deve riferirsi ad annualità per le quali non è decaduto il diritto al rimborso (di norma, cinque anni dalla data del pagamento). Se si intende usufruire della compensazione, è necessario presentare all'ufficio l'apposito modello. Il modello va presentato o spedito (anche via fax al n. 0422/691165) eventualmente allegando la documentazione che si ritiene utile per l'istruttoria.

VERSAMENTI AD ALTRI COMUNI

In caso di versamenti effettuati erroneamente presso altri Comuni il contribuente è pregato di segnalare l'errore all'ufficio allegando copia del versamento per l'eventuale regolarizzazione.

REGOLARIZZAZIONE VERSAMENTI

Nel caso in cui il tributo dovuto sia stato complessivamente versato, ma siano stati erroneamente indicati i codici tributo e versato allo Stato somme di competenza del Comune, o viceversa, il contribuente segnala l'errore all'ufficio per le conseguenti regolazioni finanziarie tra Stato e Comune.

Ufficio Tributi

Ufficio Tributi del Comune di Carbonera

telefono 0422 691131 oppure 0422 691132

e-mail ufficiotributi@carbonera-tv.it solo per le semplici comunicazioni o richieste di informazioni

pec comune.carbonera.tv@pecveneto.it (indirizzo di posta certificata) per tutti gli altri casi

orario di ricevimento al pubblico: lunedì e giovedì dalle 8.15 alle 12.30, martedì e venerdì dalle 11.00 alle 13.30, mercoledì dalle 15.00 alle 19.00.

Responsabile dell'Ufficio Tributi: Paola Fresch

Regolamenti del Comune di Carbonera disponibili sul Sito

Per approfondimenti si invita a consultare i singoli Regolamenti disponibili sul sito.

- Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – IMU
- Regolamento Generale delle Entrate
- Regolamento per l'accertamento con adesione del contribuente
- Regolamento per la disciplina dell'imposta Unica Comunale – IUC
- Regolamento per la Disciplina dell'Interpello.