

COMUNE DI LALLIO

Provincia di Bergamo



Ufficio Tributi

Vademecum – I.M.U. 2013

Con deliberazione del Consiglio Comunale N. **14** del **28.09.2012** è stato approvato il **Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria – I.M.U.**

Che cosa è l'IMU?

È la nuova imposta istituita in via sperimentale dall'anno 2012 sino all'anno 2014, che ha sostituito l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), e per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute per i redditi fondiari riguardanti i beni non locati. L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Chi la paga?

Soggetti passivi dell'imposta sono: **il proprietario** di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ovvero il titolare di diritto reale di **usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**. Nel caso di cessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Per quali immobili si paga l'IMU?

I fabbricati, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli ubicati nel territorio dello Stato Italiano a qualsiasi uso destinati, compresi quelli utilizzati dalle aziende o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Nello specifico, si intende per:

Fabbricato: l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato; sono compresi tra i fabbricati anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola;

Abitazione principale: 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;**

Pertinenza dell'abitazione principale: le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, **nella misura massima di una unità pertinenziale** per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, utilizzata come abitazione principale;

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, **per cui il soggetto passivo dell'IMU è esclusivamente il coniuge assegnatario.**

Area fabbricabile: un'area utilizzata o utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per

pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili e pertanto tassati come terreni agricoli, i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. N. 99/29.03.2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.

Terreno agricolo: il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole indicate nell'art. 2135 del Codice Civile.

Per quali immobili non si paga l'IMU?

- Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti nel proprio territorio da Regioni, Province, Comunità Montane, Enti del Servizio Sanitario Nazionale e tutti i Consorzi tra questi Enti, **destinati esclusivamente ai compiti istituzionali**;
Gli immobili di proprietà comunale siti nel proprio territorio non sono soggetti al pagamento dell'IMU anche se non destinati a compiti istituzionali;
- Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- I fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. del 29/09/1973 n. 601;
- I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 9 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- I fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli art. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
- I fabbricati appartenenti agli Stati Esteri e alle organizzazioni internazionali;
- Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati **esclusivamente** allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, **che non abbiano natura commerciale.**

Come si calcola l'IMU?

**Determinazione dell'imposta =
Base imponibile per aliquota x percentuale di possesso x mesi di possesso**

La **base imponibile** è il valore sul quale si calcola l'IMU; si determina secondo le modalità descritte di seguito:

Fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie **C2-C6-C7** (con esclusione della categoria A10)

rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x **160**

Fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie **C3-C4-C5**

rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x **140**

Fabbricati classificati nel gruppo catastale **A10** e categoria catastale **D5**

rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x **80**

Fabbricati classificati nel gruppo catastale **C1**

rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x **55**

Fabbricati iscritti in catasto categoria **D** (con esclusione della categoria D5)

rendita + rivalutazione x coefficiente ovvero rendita + 5% x **65**

Fabbricati categoria **D** privi di rendita (posseduti da imprese): valore contabile x coefficiente (stabilito dal Ministero delle Finanze)

Area Fabbricabile: valore commerciale dell'area;

Terreni agricoli: reddito dominicale + rivalutazione x coefficiente ovvero reddito dominicale + 25% x 110 (per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola) o x 135 (per gli altri terreni agricoli).

Tutti i valori devono riferirsi alla data del 1° gennaio dell'anno in corso: le rendite dei fabbricati e il

reddito dominicale dei terreni vengono determinati dall’Agenzia del territorio (più conosciuta come Catasto), il valore commerciale delle aree edificabili viene autodeterminato dal contribuente sulla base dell’andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati “D” posseduti da imprese, non ancora accatastati, viene determinato sulla base delle scritture contabili.

Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati, occorre procedere con sollecitudine all’accatastamento presso l’Agenzia del Territorio poiché per determinare l’imposta non è più consentito utilizzare la cosiddetta “rendita presunta”. Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato sconterà l’imposta calcolata in base al valore dell’area sulla quale è edificato l’immobile.

AGEVOLAZIONI per Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

E’ prevista la riduzione al 50% della Base Imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell’anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L’inagibilità o inabitabilità è accertata dall’Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa il Contribuente ha facoltà di presentare una Dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Testo Unico di cui al D.P.R. N. 445/28.12.2000.

Come si compila il modello F24?

Per versare correttamente l’imposta occorre compilare la sezione “IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI”, individuando l’Ente destinatario del versamento e utilizzando i seguenti “codici tributo” istituiti dall’Agenzia delle Entrate.

Il **CODICE ENTE** che identifica il Comune di Lallio è **E422** mentre i codici tributo sono:

Denominazione	Codice
IMU - su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
IMU - per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE	3913
IMU - per i terreni - COMUNE	3914
IMU - per le aree fabbricabili - COMUNE	3916
IMU - per gli altri fabbricati - COMUNE	3918
IMU - per fabbricati rurali strumentali di categoria D - STATO	3925
IMU - per fabbricati di categoria D- COMUNE	3930
IMU - per fabbricati di categoria D- STATO	3925

QUOTA STATALE anno 2013:

La quota da versare allo Stato per FABBRICATI di categoria D è pari allo 0,76% e viene versata, contestualmente all’IMU spettante al Comune, utilizzando il codice apposito.