



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Nota informativa sull'IMU

Chi deve pagare l'IMU:

I soggetti passivi Imu sono gli stessi dell'ICI (art. 9 D.Lgs. n. 23/2011) e cioè:

- **il proprietario di immobili**, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali
- **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi **in locazione finanziaria**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Su che cosa si paga:

La base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU si determina come segue:

1. per i Fabbricati iscritti in catasto va considerata la rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per i seguenti coefficienti a seconda della categoria catastale:

- **160** – per i fabbricati in categoria A (esclusi A10), C2, C6, C7;
- **140** – per i fabbricati in categoria B, C3, C4, C5;
- **80** – per i fabbricati in categoria D5, A10;
- **65** – per i fabbricati in categoria D (esclusi i D5) **a decorrere dal 01/01/2013;**
- **55** – per i fabbricati in categoria C1.

I fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto possono essere valorizzati in base al valore contabile;

2. per le Aree fabbricabili rimane in vigore la disciplina ICI, art. 5 c. 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 e cioè l'imponibile è costituito 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 di analoghe caratteristiche.

Può rappresentare un ausilio di riferimento l'utilizzo dei valori orientativi medi deliberati per l'anno 2013 come da delibera di Giunta Comunale n. 74 del 30/05/2013.

Le aree fabbricabili possedute e condotte direttamente dal coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (IAP di cui all'articolo 1, D.Lgs. 99/2004 iscritto nella previdenza agricola) si considerano terreni agricoli.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

- **3. per i Terreni agricoli** la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto terreni al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% moltiplicato per 135.

Novità

Dal 1° Gennaio 2016 sono esenti da IMU:

- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti ed IAP di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo 29/03/2004 n. 99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Esclusioni

Sono esclusi dall'IMU dal 2014:

1. l'abitazione principale¹ e relative pertinenze² (nel limite di una per ciascuna categoria catastale C2, C6, e C7), ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
2. le abitazioni assimilate all'abitazione principale in base alla legge o regolamento comunale:
 - immobili posseduti 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, a condizione che gli stessi non risultino locati. (assimilazione da regolamento comunale)
 - una e una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. (assimilazione per legge dal 2015. (art. 13 D.L. n. 201/2011).
3. unico immobile posseduto³, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei VV.FF (escluse le categorie catastali A1/A8/A9);
4. casa coniugale⁴ assegnata dal Giudice a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
5. fabbricati appartenenti alle Cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti

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. 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

² Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C2, C6 e C7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale** anche se iscritte in catasto unitamente all'unità di uso abitativo.

³ Non sono richieste le condizioni di dimora abituale e di residenza anagrafica ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze per la categoria Forze Armate.

⁴ (**art. 4 comma 12-quinquies D.L. 16/2012**). L'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Questo vuol dire che il soggetto passivo Imu è esclusivamente l'assegnatario, mentre il coniuge non assegnatario, anche se proprietario dell'abitazione, per intero o per quota, non sarà tenuto al versamento dell'imposta. (Disposizione valida ai soli fini IMU).



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

6. fabbricati di civile abitazione destinati ad “alloggi sociali” (d.m. infrastr. 22.04.2008);

Riduzioni

Novità

Comodati. Dal 1° Gennaio 2016 la base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per approfondimenti si rimanda alla Risoluzione 1/DF del 16/02/2016 consultabile al seguente indirizzo <http://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/it/.content/Documenti/Varie/17-02-16-Risoluzione-comodato-legge-di-stabilita-2016-Definitivo-per-sito.pdf>.

Si ricorda, inoltre, che il possessore dell'immobile deve presentare la dichiarazione IMU, per comunicare i dati degli immobili concessi in comodato entro il 30/06/2017 allegando copia del modello 69 presentato all'Agenzia delle Entrate.

Attenzione

Si precisa che ai fini della decorrenza della riduzione vale la data della stipula del contratto indicata nel modello 69.

Novità

Immobili locati a canone concordato Legge 431/1998. La Legge di Stabilità 2016(L.n. 208 del 28/12/2015 commi 53-54) ha introdotto la riduzione del 25% dell'imposta IMU, quantificata applicando l'aliquota stabilità dall'Ente e definita ai sensi del comma 6 dell'art. 13 del D.L. 201/2011, per i contratti stipulati ai sensi della Legge 431/1998. In questi casi occorre presentare la dichiarazione IMU entro il 30/06 dell'anno successivo in quanto l'Ente non è in grado di reperire “autonomamente” le informazioni riguardanti i contratti a canone concordato. E' necessario allegare copia del contratto alla dichiarazione IMU.

Fabbricati di interesse storico ed artistico. La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili. La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto nel periodo precedente con la quale si dichiara, altresì, di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità-l'inabitabilità redatta da un tecnico incaricato. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Occorre, pertanto, fare riferimento alle condizioni previste nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU.

Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui sopra i requisiti devono essere autocertificati con apposito modello reperibile presso l'Ufficio tributi o scaricabile dal sito internet <http://www.comune.santagostino.fe.it>.

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta municipale propria:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, art. 13, D.L. 201/11 e s.m.i.;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (previa presentazione di dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, a pena di decadenza);
- Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i), DLgs n. 504/1992, ovvero:
 - fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973 e successive modificazioni;
 - immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto). Qualora l'unità immobiliare abbia una utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'art. 2 del d.l. n. 262/2006. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile procedere in tal senso, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Con decreto ministeriale del 26/06/2014 sono state stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale. <http://www.finanze.it/export/finanze/index.htm>
 - fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810);
 - fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

- terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate (art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984).

Attenzione - **Per i comuni colpiti dal sisma si precisa che il D.L. 78/2015 art. 13 c.4 ha prorogato al 31/12/2016 l'esenzione IMU disposta per i fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente –per i quali non sia intervenuta la definitiva ricostruzione e agibilità. L'esenzione non opera per i fabbricati con ordinanze di inagibilità “B” o “C” per i quali non è stato ordinato lo sgombero.**

Aliquote e detrazioni

	ALIQUOTE IMU ANNO 2016- DELIBERATE DAL COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Delibera C.C. n.21 del 08/04/2016)	aliquote	Competenza gettito
	Abitazione principale in categorie A/1, A/8 e A/9)+ pertinenze	4,00 per mille	Comune
*₁	Abitazione di categoria A (ad esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9)+pertinenze (un'unità pertinenziale per categoria C/2, C/6 e C/7) concesse in comodato gratuito a parente di primo grado in linea retta che la utilizza come abitazione principale	6 per mille	Comune
	Immobili di categoria catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) e relative pertinenze non destinati ad abitazione principale del soggetto passivo)	10,6 per mille	Comune
	Aree edificabili	7,6 per mille	Comune
	Terreni agricoli	7.6 per mille	Comune
	Immobili non ricompresi nei punti precedenti	7,6 per mille	Imposta interamente devoluta al Comune ad eccezione degli immobili ad uso produttivo di categoria catastale D. Per tali immobili (categoria D) l'imposta è versata allo Stato ad aliquota del 7,6 per mille (codice tributo 3925).
	Immobili di categoria D/5	10,6 per mille	Imposta al 7,6 per mille allo Stato e al 3 per mille al Comune

***₁** L'agevolazione è subordinata alla presentazione, a pena di decadenza, di una comunicazione, redatta utilizzando il modello predisposto dal Comune entro il 31/12/2016.

DETRAZIONI	
Detrazione per abitazione principale censita in categoria A/1, A/8 e A/9	€ 200,00



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

Modalità di pagamento

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso e computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni. Il versamento dell'imposta per l'anno 2016 deve essere effettuato in due rate:

- la prima entro il 16 giugno a titolo di acconto pari al 50% dell'imposta –
- la seconda entro il 16 dicembre a saldo

Il versamento può essere effettuato presso gli uffici postali o gli sportelli bancari esclusivamente tramite:

- modello F24;
- apposito bollettino (n. conto 1008857615)

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale è uguale o inferiore a 12 euro.

L'IMU 2016 si versa interamente al Comune. Fanno eccezione i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, per i quali è corrisposto allo Stato il tributo calcolato in base all'aliquota dello 0,76%.

Il Codice catastale del Comune di Sant'Agostino è I209

I codici tributo indispensabili per eseguire il versamento e stabiliti con Risoluzione Agenzia delle Entrate 35/E del 12/04/2012 e con risoluzione n. 33/E del 21/05/2013, sono i seguenti:

CODICI TRIBUTO IMU DAL 18/04/2012	
CODICI TRIBUTO IMU COMUNE	DESCRIZIONE
3912	IMU Abitazione principale e relative pertinenze
3913	IMU Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	IMU Terreni
3916	IMU Aree fabbricabili
3918	IMU Altri fabbricati
3930	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – incremento di aliquota comune
3923	IMU Interessi da accertamento
3924	IMU Sanzioni da accertamento
In caso di ravvedimento gli interessi e le sanzioni sono versati unitamente all'imposta	
CODICI TRIBUTO IMU STATO	DESCRIZIONE
3925	IMU immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D



COMUNE DI SANT'AGOSTINO (Fe)

La Dichiarazione

Con D.M. 30/10/2012 è stato approvato il modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni.

Ai sensi dell'art. 13, c. 12-ter, D.L. n. 201/2011 come modificato dall'art. 10, c. 4, DL. n. 35/2013 i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **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.

Per quanto riguarda i casi in cui si deve presentare la dichiarazione IMU, per il modello e le relative istruzioni si rimanda al sito www.finanze.gov.it.

In particolare si ritiene di evidenziare che i proprietari di immobili oggetto di ordinanze di inagibilità a seguito del sisma, rientranti nella casistica di esenzione IMU a norma del D.L. 74/2012, hanno l'obbligo di presentare la denuncia IMU per dichiarare il momento in cui, essendo intervenuto il ripristino del fabbricato è cessato il diritto all'esenzione.