

Maggio 2018



**COMUNE DI SAN GIUSTINO**  
**SERVIZIO TRIBUTI**



# IMU

**Imposta municipale propria**  
*componente tributaria IUC*

## 2018

**GUIDA INFORMATIVA**

#### ◆ L'ISTITUZIONE DELLA IUC (IMPOSTA UNICA COMUNALE)

Con i commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 della Legge 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), è stata istituita **l'imposta Unica Comunale (IUC)** (decorrenza dal 1 gennaio 2014) basata su due presupposti impositivi :

- uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore;
- l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

La IUC è composta da:

■ **IMU** (*imposta municipale propria*)

componente patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali

■ **TASI** (*tributo per i servizi indivisibili*)

componente servizi, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, per i servizi indivisibili comunali

■ **TARI** (*tassa sui rifiuti*)

componente servizi destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore

La disciplina della IUC, oltre ad essere contenuta nella suddetta legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità per l'anno 2014) e successive modifiche, è integrata con il relativo **Regolamento comunale** approvato con Delibera C.C. n° 34 del 31.07.2014 e s.m.i.

\*\*\*\*\*

Con questa Guida si intendono fornire alcune informazioni utili per l'anno 2017 relative alla componente tributaria IMU.

\*\*\*\*\*

### **LE PRINCIPALI NOVITÀ A DECORRERE DALL'ANNO 2018**

#### **Aliquota dello 0,76 % (quota stato) alle Unità immobiliari Gruppo D di nuova costruzione:**

ove per essi si intendono fabbricati di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale, o commerciale e relativi magazzini e depositi, classificati nel gruppo catastale D, realizzati su aree libere da fabbricati alla data del 01.01 dell'anno di imposta corrente. Tali immobili hanno diritto alla aliquota agevolata per la durata di 3 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. I fabbricati di nuova costruzione per aver diritto all'agevolazione in questione devono essere posseduti e direttamente utilizzati dal medesimo soggetto esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico esercente che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, e che continui la stessa attività produttiva. L'agevolazione è riconosciuta anche per il trasferimento o l'ampliamento di attività già esistenti, purchè permanga la condizione del fabbricato del gruppo D di nuova costruzione. L'agevolazione si applica per la durata di anni 3 decorrente dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. Le condizioni per ottenere l'agevolazione devono sussistere tutte contemporaneamente e per l'intero periodo dei 3 anni decorrente, in ogni caso, dalla data in cui l'agevolazione è stata concessa per la prima volta, fatti salvi eventuali interventi normativi che dovessero determinare la modifica o abolizione dell'IMU, tali da comportare la cessazione anticipata di tale beneficio. I contribuenti interessati devono presentare all'Amministrazione una specifica dichiarazione IUC, a pena di decadenza dal beneficio, redatta su apposita modulistica ministeriale - entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo all'imposizione.

## LE PRINCIPALI NOVITÀ A DECORRERE DALL'ANNO 2016

### Comodati gratuiti a parenti di 1° grado

(art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015).

■ **riduzione del 50 %** della base imponibile dell'IMU 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) 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; ai fini dell'applicazione della presente disposizione, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti, nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

**Immobili locati a Canone concordato** (comma 53 della Legge n. 208/2015)

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è **ridotta al 75 %**.

**Terreni agricoli** (comma 53 della Legge n. 208/2015)

- viene ripristinato il criterio contenuto nella circolare n. 9 del 14 giugno 1993, ai fini dell'esenzione dei terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina. Il Comune di San Giustino rientra in tale elenco e pertanto i terreni agricoli rimangono esclusi da IMU.

**Imbullonati** (commi 21, 22 e 23 della Legge n. 208/2015)

- 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.
- gli intestatari catastali dei suddetti possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.

♦ **Aliquote 2018** (comma 26 della Legge n. 208/2015)

al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria, viene previsto il **blocco degli aumenti dei tributi** (ad eccezione della Tari) e delle addizionali per l'anno 2018, rispetto ai livelli deliberati per il 2017.

\*\*\*\*\*

# IMU

*(imposta municipale propria)*

## OGGETTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per il possesso di:

- **fabbricati**
- **aree fabbricabili;**

## CHI DEVE PAGARE

Sono soggetti passivi IMU per gli immobili posseduti i seguenti soggetti:

- **Proprietari**
- **Titolari di diritti reali di godimento** vale a dire:
  - usufrutto,
  - uso,
  - abitazione (vi rientrano anche: il **coniuge superstite per la casa coniugale** ai sensi dell'art. 540 cod. civ. e, ai soli fini dell'Imu, il **coniuge assegnatario della casa coniugale** in base a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il coniuge assegnatario è obbligato pertanto al pagamento dell'Imu per l'intera abitazione a prescindere dalla titolarità della stessa),
  - enfiteusi,
  - superficie*In questi ultimi casi è tenuto al pagamento il titolare del diritto reale di godimento e non il proprietario dell'immobile (cosiddetto nudo proprietario).*
- **Locatari di contratti di locazione finanziaria** (Leasing) dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata, **Concessionari di aree demaniali**.

Sono esclusi gli affittuari, i comodatari e come già detto i titolari della nuda proprietà.

## LA QUOTA D'IMPOSTA A FAVORE DELLO STATO

Dal 2013 tutta l'imposta IMU va versata al Comune. Fanno eccezione gli immobili produttivi classificati nel gruppo catastale "D": in quest'ultimo caso è riservato allo Stato il gettito dell'imposta calcolato ad aliquota standard dello 0,76% mentre spetta al Comune quello dell'eventuale incremento di aliquota (nel caso del Comune di San Giustino l'incremento deliberato è pari allo 0,07%).

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

Per calcolare l'IMU si determina prima la base imponibile che è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge (*vedi paragrafo successivo*) e, poi, su tale valore si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie tenendo conto delle eventuali detrazioni d'imposta.

L'IMU è dovuta per ogni anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso. Il possesso per almeno 15 giorni equivale al possesso per l'intero mese.

Sintetizzando, per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- **Base imponibile**
- **Mesi di possesso**
- **Percentuale di possesso**

- Aliquota di riferimento
- Detrazioni eventualmente spettanti

## BASE IMPONIBILE

La base imponibile dell'IMU è il valore di fabbricati e terreni.

- Per i **FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 %, ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti **MOLTIPLICATORI**:

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle cat. catastali C/2, C/6 e C/7.  
Esempio: fabbricato A/3, rendita 450,00 euro, valore imponibile =  $(450,00 + 5\%) \times 160 = 75.600,00$  euro.
- 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.  
Esempio: fabbricato C/3, rendita 650,00 euro, valore imponibile =  $(650,00 + 5\%) \times 140 = 95.550,00$  euro.
- 80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati categoria catastale A/10.  
Esempio: fabbricato A/10, rendita 2.000,00 euro, valore imponibile =  $(2.000,00 + 5\%) \times 80 = 168.000,00$  euro.
- 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5).  
Esempio: fabbricato D/2, rendita 11.000,00 euro, valore imponibile =  $(11.000,00 + 5\%) \times 65 = 750.750,00$  euro.
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.  
Esempio: fabbricato C/1, rendita 1.400,00 euro, valore imponibile =  $(1.400,00 + 5\%) \times 55 = 80.850,00$  euro.

Le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale "E" sono esenti da IMU.

## RIDUZIONI

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

- ◆ per i fabbricati di interesse storico artistico, come definiti dall'articolo 10 del DLgs 42/2004;
- ◆ *Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati* a condizione che (art. 13, comma 3, D.L. 201/2011) sussistano le condizioni di cui all'art. 11 del Vigente Regolamento per l'applicazione della IUC di seguito riportato :  
L'inagibilità deve essere dichiarata, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, dal Servizio competente del Comune, in base a specifici accertamenti, in conformità alle disposizioni dell'art. 39 comma 5 del REGOLAMENTO PER L'ATTIVITA' EDILIZIA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 28 aprile 2011 n. 32, e successive modifiche ed integrazioni.  
L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 comma 1 lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457.  
Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili;  
Lo stato di inagibilità può essere dichiarato da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno: fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione nei modi e nei termini di legge o di regolamento, la riduzione decorre dalla data della dichiarazione sostitutiva.
- ◆ 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 ai 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del D.Lgs.14 marzo 2011, n. 23.

- Per i **FABBRICATI DI CATEGORIA D NON ISCRITTI IN CATASTO**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile è costituito dal valore contabile, calcolato secondo le modalità dettate dall'art. 5, comma 3, del D.Lgs 504/92 (*applicando i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze*).

- Per le **AREE FABBRICABILI**, il valore è costituito da quello 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 aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di 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, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Fermo restando l'obbligo di eseguire il versamento sulla base del valore venale al 1° gennaio, come sopra individuato, al solo scopo di agevolare i contribuenti nell'individuazione del valore imponibile, il Comune approva i valori venali medi in comune commercio delle aree ubicate sul proprio territorio, come da tabella resa disponibile nel sito internet del Comune. Tali valori hanno una mera funzione indicativa, di individuazione dei valori venali medi per la zona territoriale e la destinazione urbanistica dell'area e non precludono l'ulteriore attività di accertamento da parte del Comune, ove sia riscontrato un valore venale, come definito ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/92, superiore a quello risultante dall'applicazione dei valori comunali.



# ALIQUOTE IMU PER L'ANNO 2018

D.C.C. n. 5 del 23.02.2018

Tipologia di immobile	ALIQUOTE IMU
<p>■ <b>Aliquota ordinaria</b></p>	<p><b>0,83 %</b></p>
<p>■ <b>Abitazione principale e pertinenze</b>  <i>(le pertinenze sono ammesse nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).</i>  <i>Si considerano abitazioni principali (per assimilazione) anche le seguenti fattispecie:</i>  <i>l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da <b>anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari</b> a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.</i>  <i>una ed <b>una sola unità immobiliare abitativa</b> posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già <b>pensionati</b> nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che <b>non risulti locata o data in comodato d'uso</b></i>  <i>Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.</i></p>	<p><b>Escluse</b>            ai sensi dell'art. 1, comma 707 della Legge 27.12.2013, n. 147            *** L'esclusione non si applica per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);</p>
<p>■ <b>Abitazione principale (cat. A/1, A/8 e A/9) e pertinenze</b>  <i>(le pertinenze sono ammesse nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).</i></p>	<p><b>0,40 %</b></p>
<p>■ <b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b></p>	<p><b>Esenti</b>            ai sensi dell'art. 1, comma 708 della Legge 27.12.2013, n. 147</p>
<p>■ <b>Abitazione concessa in uso gratuito a parenti di primo grado</b>,            Unità immobiliari ad uso abitativo concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) con le prescrizioni e le condizioni di cui all'articolo 15 del Regolamento per l'applicazione della IUC, e relative pertinenze  <b>per beneficiare della suddetta aliquota agevolata</b>, il soggetto passivo è tenuto a dimostrare il possesso del requisito mediante dichiarazione/autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 da presentarsi all'ufficio tributi del Comune entro il 31 dicembre 2016.</p>	<p><b>0,70 %</b></p>
<p>■ <b>Unità immobiliari locate a "canone concordato"</b>,            ove per esse, si intendono le unità immobiliari locate a soggetti che le utilizzino come abitazione principale alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori di cui all'art.2, comma 3, della Legge 431/1998.</p>	<p><b>0,70 %</b></p>
<p>■ <b>Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"</b></p>	<p><b>0,83 %</b>            di cui:            =&gt; <b>0,76 %</b> quota <b>Stato</b>            =&gt; <b>0,07 %</b> quota <b>Comune</b></p>
<p>■ <b>Immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non locati (COSIDDETTI "BENI MERCE")</b></p>	<p><b>Esenti</b>            D.L. 102/2013 art.2 lettera a con <b>obbligo di dichiarazione</b> pena <b>decadenza</b> dal beneficio</p>

<p><b>Unità immobiliari Gruppo D di nuova costruzione</b></p> <p>ove per essi si intendono fabbricati di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale, o commerciale e relativi magazzini e depositi, classificati nel gruppo catastale D, realizzati su aree libere da fabbricati alla data del 01.01 dell'anno di imposta corrente. Tali immobili hanno diritto alla aliquota agevolata per la durata di 3 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. I fabbricati di nuova costruzione per aver diritto all'agevolazione in questione devono essere posseduti e direttamente utilizzati dal medesimo soggetto esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico esercente che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, e che continui la stessa attività produttiva. L'agevolazione è riconosciuta anche per il trasferimento o l'ampliamento di attività già esistenti, purchè permanga la condizione del fabbricato del gruppo D di nuova costruzione. L'agevolazione si applica per la durata di anni 3 decorrente dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. Le condizioni per ottenere l'agevolazione devono sussistere tutte contemporaneamente e per l'intero periodo dei 3 anni decorrente, in ogni caso, dalla data in cui l'agevolazione è stata concessa per la prima volta, fatti salvi eventuali interventi normativi che dovessero determinare la modifica o abolizione dell'IMU, tali da comportare la cessazione anticipata di tale beneficio. I contribuenti interessati devono presentare all'Amministrazione una specifica dichiarazione IUC, a pena di decadenza dal beneficio, redatta su apposita modulistica ministeriale - entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo all'imposizione.</p>	<p><b>0,76 % quota Stato</b></p>
--	--------------------------------------

**A) Aliquota per unità immobiliari ad uso abitativo concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado:** ai sensi dell'art.15 del vigente Regolamento IUC l'aliquota agevolata potrà essere applicata a condizione che sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti:

-il rapporto di parentela tra il concedente ed il concessionario deve essere in linea retta di primo grado (Genitori/Figli)

- l'immobile deve costituire l'abitazione principale del soggetto che lo ha in uso gratuito, avendo, nello stesso, la propria dimora abituale ed avendo altresì acquisito nello stesso la residenza anagrafica, con uno stato di famiglia anagrafico diverso e distinto da quello del parente che concede l'uso ;

-nessun componente del nucleo familiare che risiede nell'abitazione concessa in uso gratuito deve possedere né risultare proprietario di unità immobiliari classificate o classificabili nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10) nel territorio di San Giustino;

Eventuali altri soggetti passivi contitolari, non in rapporto di parentela ivi previsto, non beneficiano dell'agevolazione.

Si evidenzia, inoltre, che l'aliquota agevolata si cumula con la riduzione del 50% della base imponibile dell'IMU per le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, qualora oltre al rispetto dei requisiti di cui all'art. 15 del vigente Regolamento IUC vengano contemporaneamente rispettati anche i requisiti di cui all'art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015.

**B) Aliquota per le abitazioni locatate a canone concordato:** per poter usufruire dell'aliquota ridotta prevista il contribuente è tenuto a presentare, entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU (01/07/2019), copia del contratto di locazione regolarmente registrato o apposita dichiarazione sostitutiva utilizzando i modelli predisposti dal Comune. L'accordo territoriale per il Comune di San Giustino con tutti gli allegati è disponibile nel sito internet istituzionale dell'Ente. Si evidenzia, inoltre, che l'aliquota agevolata si cumula con la riduzione dell'imposta al 75%, prevista per le abitazioni concesse in locazione con contratti a canone concordato di cui alla L. 431/1998 dall'art. 13, comma 6-bis, del D.L. 201/2011, a decorrere dal 2016.

L'IMU **NON si applica** altresì nei seguenti casi:

- \* ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 28 giugno 2008;
- \* alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ed a quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica;
- \* alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- \* ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile 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 D.L. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

### **Italiani Residenti all'Estero (AIRE)**

L' articolo 9 bis del Decreto Legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito in Legge n. 80 del 23 maggio 2014 recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa", stabilisce che:

- a partire dall'anno 2015, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed 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; se sussistono le suddette condizioni, su tale unità immobiliare l'IMU non è dovuta.

### **■ Abitazione principale e pertinenze (definizioni)**

l'abitazione principale è la casa in cui il soggetto passivo (contribuente tenuto al versamento) ed il suo nucleo familiare vi **dimorano abitualmente** e hanno la **residenza anagrafica** .

E' limitata ad una sola unità catastale e nel caso che componenti il nucleo familiare abbiano fissato dimora e residenza in immobili diversi situati nel territorio comunale, l'agevolazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applica ad un solo immobile in relazione al nucleo familiare.

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 pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### **■ Detrazione per l'abitazione principale** (detrazione valida solo per i casi di **cat. A/1, A/8 e A/9**)

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **200 euro** rapportati ai mesi dell'anno per i quali si verificano le condizioni richieste; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione deve essere suddivisa in parti uguali tra di loro indipendentemente dalle quote di possesso.

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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

La detrazione si applica anche:

- alle abitazioni e pertinenze possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- alle abitazioni e pertinenze possedute dagli Istituti autonomi per le case popolari (ACER) regolarmente assegnate.

## **COME PAGARE**

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato utilizzando il **modello F24**, che non prevede l'applicazione di commissioni. In alternativa è possibile versare anche mediante apposito bollettino postale.

**Esistono due tipi di modello F24 utilizzabili per il pagamento dell'IMU:**

=> **F24 "normale"** - In tale modello deve essere utilizzata la **sezione "IMU e altri tributi locali"**.

=> **F24 "semplificato"** (unica pagina, divisa in due parti che consente di indicare anche un maggior

numero di codici tributo rispetto al modello normale). Le due parti in cui è diviso il modello si differenziano solo per la firma del contribuente che va apposta sulla copia in basso che resta a chi riscuote. In tale modello deve essere utilizzata la **sezione "Motivo del pagamento"**.

#### **Dove si trova il modello F24**

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere prelevato e stampato direttamente dal sito istituzionale del Comune di San Giustino nello spazio relativo all'IMU oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

#### **Come si paga il modello F24**

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca e presso gli uffici postali presentando il modello F24 cartaceo o per via telematica mediante servizio telematico Entratel o Fisconline o mediante i servizi di home banking delle banche o di Poste Italiane o di remote banking offerti dal sistema bancario.

#### **Codici tributo per il pagamento dell'IMU con il modello F24**

*(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E/2012 )*

*(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 33/E/2013 )*

<b>Tipologia immobili</b>	<b>Codice IMU quota Comune</b>	<b>Codice IMU quota Stato</b>
Abitazione principale	<b>3912</b>	...
Fabbricati rurali ad uso strumentale	...	...
Aree fabbricabili	<b>3916</b>	...
Altri fabbricati	<b>3918</b>	...
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"	<b>3930</b>	<b>3925</b>



Nel compilare il modello F24, Il contribuente è tenuto inoltre a riportare con particolare attenzione l'esatto "**Codice Comune**", per il Comune di San Giustino " ► **H935**

<b>alcuni chiarimenti sui VERSAMENTI</b>	
<b>Arrotondamento</b>	Arrotondamento all'euro per <b>ciascun rigo</b> dell'F24, per difetto nel caso in cui la frazione sia uguale o inferiore a 49 centesimi.
<b>Compensazione</b>	L'I.M.U. può essere compensata, in F24, con eventuali altri crediti vantati verso l'erario, gli altri enti impositori e previdenziali, secondo le ordinarie modalità stabilite dalle vigenti normative e dall'Agenzia delle Entrate, a cui si rinvia.
<b>Cittadini residenti all'estero</b>	Il versamento può essere effettuato con vaglia postale internazionale ordinario, o con bonifico bancario: <b>IBAN IT15M0200838641000029502729</b> <b>BIC SWIFT UNCRITM1J98</b> <i>intestato a Tesoreria Comunale - San Giustino</i> <i>c/o UNICREDIT BANCA - San Giustino – Via Toscana, 28 - 06016 SAN GIUSTINO PG</i>

### QUANDO PAGARE

Il versamento dell'IMU, per l'anno 2018, deve essere effettuato entro i seguenti termini:

	Scadenze	Come
<b>ACCONTO</b>	<b>18 giugno 2018</b>	versando il <b>50%</b> dell'imposta dovuta complessivamente sulla base delle <u>aliquote e detrazioni deliberate dal Comune</u>
<b>SALDO</b>	<b>17 dicembre 2018</b>	versando il <b>conguaglio</b> dell'imposta dovuta per l'intero anno

### IMPORTO MINIMO

Non è dovuta l'imposta se inferiore a € 12,00 su base annua.

*Esempio: se l'IMU dovuta per l'intero anno è pari a 20,00 euro si dovrà versare l'intero importo solo a saldo mentre l'acconto non dovrà essere versato in quanto inferiore al minimo.*

#### RAVVEDIMENTO IN CASO DI DIMENTICANZA

*\_D.Lgs. 471/97, art. 13, c. 1, 3° periodo - D.Lgs. 472/97, art. 13, c. 1 lettere a), a-bis, b)\_*

Il contribuente, prima dell'inizio dei controlli, può sanare, di sua iniziativa, le violazioni commesse mediante "ravvedimento operoso" che consente di ridurre le sanzioni, applicandole all'imposta da versare, come segue:

- **0,10** % dell'imposta per ogni giorno di ritardo se il versamento avviene entro il 14° giorno dalla scadenza;
- **1,50** % dell'imposta se la regolarizzazione avviene dal 15° al 30° giorno dalla scadenza;
- **1,67** % dell'imposta se la regolarizzazione avviene dal 31° al 90° giorno dalla scadenza;
- **3,75** % dell'imposta se la regolarizzazione avviene dal 91° giorno alla scadenza della presentazione della dichiarazione dell'anno di riferimento;

Alle sanzioni di cui sopra vanno aggiunti gli interessi legali, con maturazione giorno per giorno, computati dalla scadenza non rispettata fino al giorno di effettivo pagamento.

*Dal 01 gennaio 2017, il tasso di interesse legale di cui all'articolo 1284 del codice civile è fissato allo **0,1** per cento.*

E' necessario versare contestualmente imposta, sanzione ed interessi barrando nel modello F24 la casella "**Rav**". Le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto, impiegando il medesimo codice tributo dell'imposta. E' opportuno che il contribuente comunichi all'ufficio tributi l'avvenuta applicazione del ravvedimento anche mediante semplice lettera, fax o e-mail.

## ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU 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. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Si ricorda, inoltre, che per il 2016 restano esenti da IMU i fabbricati rurali strumentali di cui all'art. 9, comma 3bis, del D.L. 557/93 ed i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintantoché permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso locati (*in quest'ultimo caso vige l'obbligo di dichiarazione pena decadenza dal beneficio*).

## DICHIARAZIONE

**Obbligo:** la dichiarazione deve essere presentata dai soggetti passivi:

- nel caso di inizio del possesso dell'immobile;
- nell'ipotesi in cui intervengano variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta (art. 13, comma 12ter, D.L. 201/2011).

**Termine:** la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento sopra indicato.

**Modalità:** utilizzando il modello approvato con apposito decreto ministeriale (D.M. 30/11/2012).

**Consegna:** la dichiarazione può essere presentata con le seguenti modalità:

- consegna diretta all'ufficio tributi o all'ufficio protocollo dell'Ente;
- spedizione a mezzo servizio postale con raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- invio alla casella di posta elettronica certificata del Comune, purchè spedita da altra casella di posta elettronica certificata intestata al dichiarante o ad intermediario appositamente a tal fine abilitato dal contribuente (in tale ipotesi l'intermediario dovrà altresì inviare copia dell'abilitazione alla trasmissione firmata dal contribuente, con allegata copia del documento dello stesso). Dovrà essere inviato o il file contenente la dichiarazione sottoscritto con firma digitale dal contribuente o il file in formato .pdf della dichiarazione sottoscritta dal contribuente.

**Ipotesi di obbligo:** i casi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione sono disciplinati dal decreto ministeriale sopra indicato.

### Dichiarazione degli enti non commerciali.

Gli enti non commerciali, così come definiti dall'art. 73, comma 1, lettera c, del DPR 917/1986, devono presentare la dichiarazione IMU utilizzando l'apposito modello approvato con D.M. 26/06/2014, nelle ipotesi previste dallo stesso decreto. La dichiarazione deve essere presentata esclusivamente in via telematica (art. 1, comma 719, L. 147/2013) entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo. Per l'individuazione delle ipotesi in cui sussiste l'obbligo della presentazione della dichiarazione si invita a fare riferimento al D.M. 26/06/2014 ed alla risoluzione del Ministero dell'economia e delle finanze n. 1/Df del 11/01/2013.

**Dichiarazione anno 2017:** tutti coloro che sono invece obbligati alla presentazione della dichiarazione, secondo quanto prescritto dal decreto sopra indicato, devono presentare la dichiarazione entro il **02/07/2018**.

### Esenzione immobili invenduti

NB: Si ricorda, infine, che poter usufruire dell'esenzione prevista dall'art. 2 del D.L. 102/2013 per l'anno 2017, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintantoché permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso locati, che hanno acquisito il diritto all'esenzione nel corso del medesimo anno, è necessario che il soggetto passivo provveda a pena di decadenza alla presentazione della dichiarazione IMU di variazione entro il termine del 02/07/2018 (art. 2, comma 5-bis, del D.L. 102/2013). Analogamente i fabbricati anzidetti che acquistano il diritto all'esenzione dal 2018 dovranno essere dichiarati, sempre a pena di decadenza, entro il termine del 01/07/2019. La dichiarazione non deve essere presentata se, relativamente al fabbricato interessato, è stata già presentata negli anni precedenti, mentre deve presentarsi nel caso in cui sia venuto meno nel corso dell'anno il diritto all'esenzione.

## LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Quanto esposto nel presente vademecum è stato elaborato sulla base delle normative e delle interpretazioni ufficiali esistenti alla data del 14/05/2018. La presente guida ha carattere esclusivamente informativo e gli elementi in esso contenuti sono indicativi e riassuntivi per evidenti ragioni di spazio. Ne consegue che per un'analisi di dettaglio sull'applicazione delle aliquote d'imposta deliberate per l'anno corrente e, in generale, per le definizioni e modalità applicative dell'imposta, è necessario fare riferimento agli atti deliberati dall'Amministrazione comunale ed alla normativa nazionale che regola l'Imposta Municipale Propria di tipo sperimentale.

## principale normativa nazionale di riferimento:

- Decreto legislativo n. 504/1992 - Istituzione dell'ICI (*per i soli articoli richiamati nella normativa Imu*).
- Decreto legislativo n. 446/1997, articolo 52 - Potere regolamentare in materia di tributi locali.
- Decreto Legge n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (*c.d. Decreto Salva Italia*), articolo 13 - Anticipazione sperimentale dell'Imposta Municipale Propria.
- Decreto legislativo n° 23/2011, articoli 8 e 9 in quanto compatibili - Istituzione dell'Imposta Municipale Propria e abolizione dell'ICI.
- art. 1 del D.L. n. 54/2013, convertito con modificazioni nella L. n. 85/2013;
- art. 1 - 2 - 2-bis - 3 del D.L. n. 102/2013, convertito nella legge n. 124/2013;
- art. 1 D.L. n. 133/2013;
- Legge 27.12.2013, n. 147 (*Legge di Stabilità 2014*) commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 e s.m.i.
- Legge n.208 del 28 dicembre 2015 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016);
- Decreto Legge n. 4 del 24/01/2015 - Misure urgenti in materia di esenzione IMU.
- Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E/2012 - istituzione dei codici tributo IMU per F24.
- Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 33/E/2013 - istituzione dei codici tributo IMU per F24 relativamente agli immobili produttivi classificati nel gruppo catastale "D".
- Risoluzione MEF del 17/02/2016, n. 1 - disposizioni concernenti la riduzione del 50 per cento della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai familiari - Modalità applicative

*E' possibile consultare i testi delle norme richiamate accedendo al sito del Centro Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria (CeRDEF) oppure consultando il portale della Legge vigente (NORMATTIVA).*

## INFORMAZIONI E CONSULENZA

Al fine di agevolare il corretto adempimento dell'imposta IMU i contribuenti possono rivolgersi all'Ufficio Tributi nei giorni e negli orari sotto indicati per ottenere informazioni e consulenze.

Si avverte che l'ufficio tributi, fornirà, su richiesta del contribuente (persona fisica), il servizio di predisposizione e stampa dei modelli di pagamento, in base ai dati in proprio possesso al momento del rilascio.

**Ufficio Tributi** - Comune di San Giustino - P.zza del Municipio,17 (piano terra)

orari di apertura al pubblico:

- LUN, MER, VEN, SAB: 09.00 - 13.00

Tel. 075-86184456 / 075-86184459

sito internet: [www.comunesangiustino.it](http://www.comunesangiustino.it) e-mail: [entrate@comune.sangiustino.pg.it](mailto:entrate@comune.sangiustino.pg.it)

PEC: [comune.sangiustino@postacert.umbria.it](mailto:comune.sangiustino@postacert.umbria.it)