



COMUNE DI VALMONTONE

UFFICIO TRIBUTI

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

IMU 2016

IL DOCUMENTO CONTIENE TUTTE LE ISTRUZIONI PER UN CORRETTO VERSAMENTO

IUC IMPOSTA UNICA COMUNALE

La Legge 147 del 27 dicembre 2013 ha istituito la nuova Imposta Unica Comunale (IUC) che si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore; l'altro collegato all'erogazione e fruizione di servizi comunali. La IUC è composta dall'Imposta Municipale Propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali; dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) destinato alla copertura dei costi per i servizi indivisibili e dalla tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

La presente guida è riferita alla componente IMU della IUC di competenza del Comune di Valmontone

Presupposto

1. Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01/01/2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota ridotta e la detrazione.
2. L'imposta municipale propria, non si applica altresì:
 - a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
 - b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
 - c. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - d. 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 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.

Soggetti passivi

Sono soggetti al pagamento dell'IMU:

- coloro che possiedono immobili, incluse le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, come proprietari oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

Abitazione principale

Per abitazione principale, **esente a partire dall'anno 2014**, si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, **come unica unità immobiliare**, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede 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 di cui al presente regolamento previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile.

L'esenzione è applicata altresì alle pertinenze, intendendo come tali gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

L'esenzione opera a condizione che vi sia identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della e/o delle pertinenze.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

E' altresì considerata abitazione principale e pertanto esente dall'applicazione dell'Imposta:

- l'immobile posseduto 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 la stessa non risulti locata;
- 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 ed 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.

Il valore degli Immobili

Per i fabbricati la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate al 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5	80
gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri di cui al comma 3 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, ai sensi del quale fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Fabbricati di interesse storico

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

Fabbricati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, si applica a condizione che:

- l'inagibilità o inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile);
- la fatiscenza del fabbricato non sia superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo o di ristrutturazione urbanistica previsti dall'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- il fabbricato non potrà essere utilizzato se non dopo l'ottenimento di nuova certificazione di agibilità/abitabilità nel rispetto delle norme edilizie vigenti in materia.

A puro titolo esemplificativo l'inagibilità o inabitabilità si verifica qualora ricorrano le seguenti situazioni:

- a) lesioni a strutture orizzontali (solai e tetto compresi) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- b) lesioni a strutture verticali (muri perimetrali o di confine) tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino;
- d) edifici che non siano più compatibili all'uso per il quale erano stati destinati per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
- b) 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.

Immobili concessi in comodato

La base imponibile è ridotta del 50%, per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate in 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 presso l'Agenzia delle Entrate 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 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 di cui al presente comma, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti

requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, comma 6, del D.Lgs 14 marzo 2011 n. 23.

Il valore delle aree edificabili

Per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Il valore delle aree edificabili è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2016 determinato 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.

Periodo di possesso

L'IMU è dovuta in proporzione ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso dell'immobile o dell'area edificabile.

Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile.

Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'IMU che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Aliquote IMU

Il Comune di Valmontone, ha deliberato le seguenti aliquote IMU per l'anno 2016:

Fattispecie immobile	Aliquota IMU 2016 (per mille)
aliquota base	10,6 per mille
aliquota ridotta per abitazioni principali e relative pertinenze accatastate nelle categorie A/1-A/8 e A/9,	4,5 per mille
aliquota ridotta pari al 9,0 per mille per le abitazioni e relative pertinenze concesse in locazione alle condizioni definite negli accordi locali di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431;	9,0 per mille con riduzione al 75% dell'imposta
aliquota pari al 3,0 per mille per i fabbricati produttivi di categoria "D" oltre all' aliquota dello 7,6 per mille riservata allo Stato;	3,0 per mille oltre l'aliquota del 7,6 per mille riservata allo stato

Calcolo IMU

Vedi allegato

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n. 557 convertito dalla Legge 26/02/1994, n. 133.

Sono esenti dal tributo i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

A decorrere dal 2016 sono esenti dall'imposta i terreni agricoli.

Versamento

L'IMU deve essere versata in due rate, la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare entro il 16 giugno 2016, è pari 50% del tributo dovuto per l'intero anno. La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2016, è a saldo del tributo dovuto per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata (tributo annuo meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2016.

Il versamento deve essere effettuato utilizzando il modello F24. Il modello di versamento e le istruzioni per la compilazione sono disponibili presso gli istituti di credito e gli uffici postali.

I codici da utilizzare sono i seguenti:

Codice Comune di Valmontone: L639

Codici tributo:

3912	IMU per abitazione principale e relative pertinenze	COMUNE
3916	IMU aree fabbricabili	COMUNE
3918	IMU per altri fabbricati	COMUNE
3925	IMU per immobili di categoria D	STATO
3930	IMU per immobili di categoria D	COMUNE

L'IMU dovuta per le abitazioni principali A1, A8 e A9, per gli altri fabbricati, e per le aree fabbricabili, con esclusione dei fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, deve essere versata esclusivamente al Comune.

Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D deve invece essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata alla Stato.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione non è superiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è inferiore ad euro 4. Se l'importo da versare supera i 4 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

VERSAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima, a conguaglio dell'imposta dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

Versamento omesso o tardivo

Chi non versa l'Imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto ad una sanzione pari al 30 per cento del tributo omesso o tardivamente versato, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 695, della Legge 147 del 2013. Il contribuente che versa l'IMU in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.

Ravvedimento

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Per il pagamento del ravvedimento occorre versare le sanzioni e gli interessi unitamente all'IMU dovuta, col medesimo codice tributo e barrando la casella "ravv".

RAVVEDIMENTO PER OMESSO VERSAMENTO

- Nel caso di versamento effettuato entro il 15° giorno successivo alla scadenza si applica **la sanzione dello 0,1 %** per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 1,5 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali (*);
- nel caso di versamento effettuato oltre il 31° giorno successivo, ma entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione, ovvero entro un anno dalla scadenza si applica la **sanzione del 1,67 %** del tributo omesso oltre agli interessi legali (*).

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga il pagamento del tributo o della differenza di tributo dovuto, degli interessi legali sull'imposta (*), maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito e della sanzione sul tributo versato in ritardo.

(*) Saggio degli interessi legali: 0,2 % dal 01/01/2016 – D.M. 11.12.2015

CALCOLO DELL'IMU 2016

ABITAZIONE PRINCIPALE, se appartenente alle categorie catastali A1, A8 o A9

rendita catastale dell'abitazione e delle eventuali pertinenze rivalutata del 5%	X 160 =	Valore catastale dell'abitazione	x	aliquota	:1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo di almeno 15 giorni).
--	---------	----------------------------------	---	----------	---------	--

(*) La detrazione di imposta per l'abitazione principale e per le eventuali pertinenze ammesse, di Euro 200, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

ALTRI FABBRICATI

rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X	moltiplicatore (***) =	=	Valore catastale dell'immobile	X	aliquota	:1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo di almeno 15 giorni).
---	---	------------------------	---	--------------------------------	---	----------	---------	--

(**) I Moltiplicatori da applicare alle rendite rivalutate per ottenere la base imponibile sono:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

AREE FABBRICABILI

Valore venale del terreno	x	Aliquota IMU	: 1000 = IMU dovuta da rapportare alla quota ed al periodo di possesso.
---------------------------	---	--------------	---

L'imposta dovuta per le abitazioni principali A1, A8 e A9, per gli altri fabbricati con esclusione di quelli ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, e per le aree fabbricabili deve essere versata esclusivamente al Comune. Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D deve essere versata direttamente allo Stato l'IMU calcolata sulla base dell'aliquota 0,76%, mentre è destinata al Comune la differenza tra l'imposta calcolata sulla base dell'aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

