

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

L'IMU è l'Imposta Municipale Unica, o propria, istituita con Decreto Legge 201/2011 ed è stata oggetto di diverse revisioni normative nel corso del tempo.

Dal 2014 l'IMU è stata integrata nella IUC (Imposta unica comunale) istituita dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Riferimenti normativi

Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 (artt. 1-15) - istituzione dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

Decreto Legislativo 14/03/2011 n. 23 (artt. 8-9-14)

Decreto Legge 06/12/2011 n. 201 (art. 13). "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. (Gazz. Uff. 6 dicembre 2011 n. 284 - Suppl. Ord. n. 251/L)"

Testo del D.L. 201/2011 convertito in legge con le modificazioni apportate durante la conversione in legge, votata al Senato il 24 Aprile 2012.

LEGGE 24 dicembre 2012, n. 228 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)

Legge 27 dicembre 2013, n. 147

Legge di stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70)

CHI DEVE PAGARE L'IMU

L'imposta municipale propria è dovuta in caso di possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (Definizione di fabbricati e aree).

ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

Attualmente sono esenti dall'IMU LE ABITAZIONI PRINCIPALI E LE PERTINENZE.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

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.

Non sono esenti e continuano ad essere assoggettate a IMU l'abitazione principale delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le pertinenze della stessa.

ATTENZIONE:

Il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nella casa acquistata come prima casa è SOLAMENTE PER usufruire del regime il regime di tassazione agevolato IVA, Imposta di registro, imposte ipotecarie.

Per quanto riguarda l'IMU la NORMATIVA è DIVERSA: 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."

Il che significa che l'IMU andrà pagata in quanto verrà considerata come "seconda abitazione" sino al momento in cui sarà effettivo il trasferimento della residenza (anche se non si possiedono altri immobili).

APPLICAZIONE IMU - art 9 - D. Lgs. 14/03/2011 n. 23

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

CALCOLO IMU

La base per calcolare l'IMU è data dalla rendita catastale (così come risulta dalla visura catastale).

La rendita va rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente della categoria catastale dell'Immobile.

Si ottiene così l'imponibile ai fini IMU, che va moltiplicato per l'aliquota deliberata dal Comune per quella categoria di immobile.

Esempio:

Appartamento cat. A02 - Abitazioni di tipo civile - Rendita catastale da visura 721,75.

$721,75 \times 5\% = 757,84$

$757,84 \times 160$ (coefficiente di rivalutazione per la categoria) = 121.256,40 Imponibile IMU

$121.256,40 \times 10,2$ per mille (aliquota IMU Comune di Scanzorosciate) = 1.236,79 che si arrotonda a 1237,00

L'importo va rapportato ai mesi di possesso e alla percentuale di possesso dell'immobile.

Attenzione: i codici di rivalutazione sono diversi a seconda delle categorie catastali.

ESENZIONI DALL'IMPOSTA:

Ai sensi dell'art.1 co.13 Legge 28.12.2015 n. 208 a decorrere dall'anno 2016, i terreni agricoli siti in Scanzorosciate sono esenti da IMU;

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, così come modificato dall'art. 1 della Legge n. 208/2015, sono esenti dall'imposta:

- le 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 soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture, di concerto con il Ministero della solidarietà sociale, con il Ministero delle politiche per la famiglia e con quello per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (va presentata all'ufficio tributi copia della sentenza di separazione/divorzio dalla quale risulti l'assegnazione dell'abitazione);
- l'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 decreto legislativo 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.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

Sono assimilate all'abitazione principale e quindi esenti da IMU:

- l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziano o disabile che acquisisce la residenza in Istituto di ricovero o sanitario**, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa **non risulti locata o concessa in uso gratuito a familiari, ma tenuta a disposizione**;
- 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;

RIDUZIONI IMU:

COMODATO USO GRATUITO:

Con decorrenza 01/01/2016, la base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

IMMOBILI STORICI – INAGIBILI o INABITABILI:

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

1. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42;
2. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni (vedere art. 8 Regolamento IMU anno 2018)

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, a decorrere dal 2016, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento.

Dal 15/06/2018 è in vigore l'Accordo territoriale per il Comune di Scanzorosciate firmato in data 12/06/2018.

L'Accordo è reperibile sul sito internet del Comune nella sezione Tributi Locali – Modulistica.