

# INFORMATIVA IMU 2017

a seguito Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e n. 13 del 23.03.2017

## CHI LA PAGA:

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili, da parte dei soggetti di seguito indicati, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, **escluse le abitazione principali e relative pertinenze**, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (case di lusso e castelli).

- Il proprietario dell'immobile
- l'usufruttuario
- Il titolare del diritto d'uso - di abitazione – di enfiteusi – di superficie
- Il locatario di bene in leasing
- Il concessionario di beni demaniali

Nel caso di leasing, inoltre, la soggettività passiva riguarda gli immobili da costruire e quelli costruiti e decorre dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.

## COME E QUANDO SI PAGA:

L'imposta si paga in due rate: la prima, in acconto, entro il **16 giugno 2017** e la seconda, in saldo\*, entro il **18 dicembre 2017**. (\*la scadenza del saldo è il 16 dicembre ma cadendo di sabato è rinviata a lunedì 18 dicembre). In alternativa è possibile pagare in un'unica soluzione (acconto e saldo) entro il 16 giugno 2017.

Gli **enti non commerciali**, per gli immobili in cui si svolge l'attività mista, effettuano il versamento in tre rate, di cui le prime due - di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente - devono essere versate la prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 18 dicembre; la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. (L. 147/2013, art. 1, co. 721)

IL PAGAMENTO AVVIENE ATTRAVERSO IL **MODELLO F24** apponendo il codice comune **M297** ed uno dei seguenti codici tributo:

<b>3912</b>	abitazione principale e relative pertinenze denominato: "IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze – articolo 13, c.7, d.l. 201/2011 – COMUNE"
<b>3914</b>	denominato: "IMU – imposta municipale propria per i terreni agricoli – COMUNE"
<b>3916</b>	denominato: "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE"
<b>3918</b>	denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE"
<b>3925</b>	denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"
<b>3930</b>	denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

## ABITAZIONE PRINCIPALE:

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

# INFORMATIVA IMU 2017

a seguito Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e n. 13 del 23.03.2017

anagraficamente. L'abitazione principale quindi può essere una soltanto e anche in catasto deve risultare una unità immobiliare unica. E' considerata abitazione principale:

- l'unità immobiliare posseduta 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 risulti non locata; l'agevolazione opera nel caso in cui l'anziano o il disabile appartenga ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.
- l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale 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;

## IMMOBILE CONCESSO IN USO GRATUITO:

La base imponibile dell'IMU 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 uso gratuito dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli, che le utilizzano come abitazione principale.

Per beneficiare della riduzione occorre rispettare le seguenti condizioni:

- ✓ Il contratto deve essere registrato
- ✓ Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia
- ✓ Il comodante deve essere residente anagraficamente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in uso gratuito

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il soggetto passivo (comodante), oltre all'immobile concesso in uso gratuito possieda NELLO STESSO COMUNE un altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A8 e A/9.

### **ATTENZIONE:**

Se il comodatario ha un'attestazione ISEE inferiore ad euro 15.000,00 l'aliquota IMU è pari allo **zero per mille**. Entro il 30.06.2018 deve essere presentata dichiarazione di USO GRATUITO utilizzando il modello ministeriale di dichiarazione IMU.

## PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

**Attenzione:** se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'esenzione o l'aliquota ridotta (nel caso di abitazioni di lusso) prevista per l'abitazione principale, alla seconda si applica l'aliquota base. Anche per le pertinenze oltre la terza l'aliquota da applicare è quella base.

**INFORMATIVA IMU 2017**

a seguito Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e n. 13 del 23.03.2017

**IMMOBILI LOCATI:**

A decorrere dal 01.01.2016 per gli immobili locati a canone concordato ai sensi della Legge n 431/1998, l'imposta è ridotta del 25%.

**ALIQUOTE:**

1	Abitazioni principali categorie catastali A1 A8 e A9 (comprese pertinenze)	<b>4,00 per mille</b>
2	Aliquota ordinaria per tutti gli altri immobili	<b>9,50 per mille</b>
3	Immobili locati alle condizioni definite dagli accordi stipulati con le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431	<b>7,60 per mille</b>
4	Immobili dati in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta, concesso in base all'art. 1, comma 10 della legge n. 208/2015 e con reddito ISEE inferiore ai 15.000,00 euro annui.	<b>0 per mille</b>
5	Aree fabbricabili	<b>9,10 per mille</b>
6	Aree fabbricabili su cui i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli esercitano l'attività diretta alla coltivazione del fondo	<b>7,60 per mille</b>
7	Fondi agricoli condotti da coltivatore diretto o imprenditore agricolo	<b>esenti</b>
8	Fondi agricoli di superficie inferiore a 15 ettari	<b>5,50 per mille</b>
9	Fondi agricoli di superficie superiore a 15 ettari	<b>7,60 per mille</b>
10	Fabbricati di categoria D non accatastati	<b>10,60 per mille</b>
11	Concessione demaniali aeroportuali	<b>10,60 per mille</b>

**COME SI CALCOLA:**

Per determinare il **valore imponibile** di un immobile iscritto al catasto (esclusi gli immobili di interesse storico-artistico, inagibili o inabitabili), è necessario eseguire la seguente operazione:

**Valore imponibile = Rendita Catastale rivalutata(\*) x Coefficiente di capitalizzazione**

**Calcolo dell'Imposta = Valore imponibile x aliquota I.M.U. x quota di possesso x mesi di riferimento**

(\*)Tutte le rendite catastali, anche quelle appena notificate, vanno rivalutate del 5% mentre i Redditi Dominicali dei Terreni Agricoli vanno rivalutati del 25%.

**I Coefficienti di capitalizzazione**, per l'anno 2015, sono i seguenti:

A	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;
B	140	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B, e nelle le categorie C/3, C/4 e C/5;
C	80	per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazione);
D	80	per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
E	65	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5;
F	55	per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi)

# INFORMATIVA IMU 2017

a seguito Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e n. 13 del 23.03.2017

## ✓ TERRENO EDIFICABILE

Si tratta di aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali. Per le aree edificabili il valore imponibile è costituito da quello stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 28/02/2017. Permane la "finzione giuridica di non edificabilità" per i terreni che, pur risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, che mantengono sul fondo l'utilizzazione per lo svolgimento delle attività agricole.

## CASI DI ESCLUSIONE:

Sono escluse dall'IMU le seguenti unità immobiliari:

- abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale (e relative pertinenze) dei soci assegnatari;
- alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008;
- casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento, o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell' art. 13 del d.l. n. 201/2011

## CASI DI ESENZIONE:

- abitazione principale e relative pertinenze classificati nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, nonché le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale con il Regolamento comunale;
- i beni merce: appartengono a tale tipologia di immobili i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (D.L 102/2013, art. 2, comma 2, lettera a));
- gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per le attività di ricerca scientifica ((D.L 102/2013, art. 2, comma 3);
- unico immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente presso le Forze armate, ovvero le Forze di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché presso il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco (D.L 102/2013, art. 2, comma 5);
- terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola.

In materia di esenzioni dall'IMU continuano ad applicarsi le norme di cui all'art. 9, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nonché le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo n. 504/92, come modificato dal D.L. 31 agosto.

Si rammenta che per usufruire delle agevolazioni previste per **BENI MERCE – IMMOBILI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETA' INDIVISA – ALLOGGI DELLE FORZE ARMATE, FORZE DI POLIZIA, VIGILI DEL FUOCO E PERSONALE DELLA CARRIERA PREFETTIZIA** il soggetto passivo presenta, a pena di **decadenza** entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

# INFORMATIVA IMU 2017

a seguito Delibere di Consiglio Comunale n. 9 e n. 13 del 23.03.2017

## DICHIARAZIONE:

I soggetti passivi sono tenuti a presentare apposita dichiarazione, con modello ministeriale, entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento oggetto di dichiarazione.

### DI SEGUITO ALCUNI ESEMPI DI CASI IN CUI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU:

- ❖ immobile concesso in uso gratuito;
- ❖ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili
- ❖ fabbricati di interesse storico o artistico
- ❖ intervento di una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto
- ❖ immobili oggetto di locazione finanziaria
- ❖ immobili assegnati al socio della cooperativa edilizia di proprietà indivisa oppure immobili per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.
- ❖ Intervento di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
- ❖ l'area è divenuta edificabile in seguito a demolizione del fabbricato;

E COMUNQUE IN TUTTI I CASI IN CUI IL COMUNE NON E' IN POSSESSO DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.

.....  
PER OGNI INFORMAZIONE GLI UFFICI DELLA FIUMICINO TRIBUTI S.P.A. , SITI IN PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 10 –FIUMICINO (RM), SONO A DISPOSIZIONE NEI SEGUENTI GIORNI ED ORARI:

LUNEDI – MERCOLEDI – VENERDI : DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 14.00

MARTEDI E GIOVEDI: DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 16.30

SABATO: DALLE ORE 8.30 ALLE ORE 12.00

NEL CASO IN CUI SI VOGLIA UTILIZZARE IL CONTATTO TELEFONICO, E' PREFERIBILE CONTATTARE GLI UFFICI AL DI FUORI DEGLI ORARI DI APERTURA DEGLI SPORTELLI AL PUBBLICO

TELEFONO 06-650432101 – FAX 06-65028555 – POSTA ELETTRONICA: [protocollo@fiumicinotributi.it](mailto:protocollo@fiumicinotributi.it)