

INDICAZIONI SULLE MODALITA' DI VERSAMENTO DELLE COMPONENTI IUC IMU E TASI PER IL 2016

Alla luce delle modifiche apportate alla normativa di riferimento dalla Legge 208/2015 (Legge Finanziaria 2016 si forniscono le seguenti indicazioni per il corretto versamento delle componenti IUC IMU e TASI per l'anno d'imposta 2016:

FATTISPECIE	ALIQUOTA IMU	RIF.NORMATIVO	ALIQUOTA TASI	RIF.NORMATIVO
<u>Altri fabbricati</u>	Aliquota generale		Aliquota generale se deliberata	
<u>Abitazione principale</u> e relative pertinenze (<u>cat.A2/A3/A4/A5/A6/A7</u>)	ESENTE	Art.13 comma 2 D.L. 201/2011	ESENTE	Art.1 comma 669 L. 147/2013 Modificato dal L.208/2015
<u>Abitazione principale</u> e relative pertinenze (<u>cat.A1/A8/A9</u>)	Aliquota abit. Principale con detrazione		Aliquota abitaz. principale	
<u>Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione legale</u> e relative pertinenze (<u>cat. A2/A3/A4/A5/A6/A7</u>)	ESENTE	Art.13 comma 2 let. c) D.L. 201/2011	ESENTE	Art.1 comma 669 L. 147/2013
<u>Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di separazione legale</u> e relative pertinenze (<u>cat.A1/A8/A9</u>)	Aliquota abit. Principale con detrazione		Aliquota abitaz. principale	
<u>Singola unità abitativa non locata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da membri delle forze armate</u> (<u>cat. A2/A3/A4/A5/A6/A7</u>)	ESENTE	Art.13 comma 2 let. d) D.L. 201/2011	ESENTE	
<u>Singola unità abitativa non locata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da membri delle forze armate</u> (<u>cat.A1/A8/A9</u>)	Aliquota abit. principale		Aliquota abitaz. principale	
<u>Singola unità abitativa non locata e non occupata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da anziani o disabili residenti in case di cura</u> (<u>cat.A2/A3/A4/A5/A6/A7</u>)	ESENTE se assimilata ad abitazione principale	Art.13 comma 2 D.L. 201/2011	ESENTE se assimilata ad abitazione principale	Art.1 comma 669 L. 147/2013
<u>Singola unità abitativa non locata e non occupata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da anziani o disabili residenti in case di cura</u> (<u>cat.A1/A8/A9</u>)	Aliq. Abitazione principale con detrazione se assimilata	Art.13 comma 2 D.L. 201/2011	Aliq. Abitazione principale se assimilata	
<u>Singola unità abitativa non locata e non occupata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da cittadini italiani A.I.R.E. con pensioni estere</u> (<u>cat.A2/A3/A4/A5/A6/A7</u>)	ESENTE	Art.13 comma 2 D.L. 201/2011	ESENTE	Art. 9 bis comma 2 D.L. 47/2014
<u>Singola unità abitativa non locata e non occupata</u> con relative pertinenze <u>posseduta da cittadini italiani A.I.R.E. con pensioni estere</u> (<u>cat.A1/A8/A9</u>)	Aliq. Abitazione principale con detrazione se assimilata	Art.13 comma 2 D.L. 201/2011	Aliq. Abitazione principale se assimilata, ridotta di due terzi	Art. 9 bis comma 2 D.L. 47/2014
<u>Unità immobiliari possedute da</u>	Soggetta		Soggetta	

<u>cittadini italiani A.I.R.E. non pensionati</u>				
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa (cat.A2/A3/A4/A5/A6/A7)	ESENTI	Art.13 comma 2 let. a) D.L. 201/2011	ESENTI	Art.1 comma 669 L. 147/2013
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa (cat.A1/A8/A9)	Aliquota abit. Princip. cn detraz.		Aliquota abitaz. principale	
<u>Fabbricati destinati ad alloggi sociali</u> (D.M. 22.04.2008) (cat.A2/A3/A4/A5/A6/A7)	ESENTI	Art.13 comma 2 let. b) D.L. 201/2011	ESENTI	Art.1 comma 669 L. 147/2013
<u>Alloggi I.A.C.P. ed assimilati</u>	Aliquota generale con detrazione	Art.13 comma 10 D.L. 201/2011	Aliquota generale se deliberata	
<u>Aree fabbricabili</u>	Aliquota generale		Aliquota generale se deliberata	
Terreni agricoli	ESENTI i comuni Montani	Art.1 comma 13 L. 208/2015	ESENTI	Art.1 comma 669 L. 147/2013 Modificato da L.208/2015
Terreni agricoli di qualunque foglio purché <u>posseduti e condotti</u> da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola	ESENTI	Art.1 comma 13 let. a) L. 208/2015	ESENTI	Art.1 comma 669 L. 147/2013 Modificato da L.208/2015
Terreni agricoli <u>non coltivati</u> ma posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola	Aliquota deliberata dall'Ente		ESENTI	Art.1 comma 669 L. 147/2013 Modificato da L.208/2015
<u>Altri fabbricati di cat. D</u>	0,76% allo Stato maggiorazione al Comune	Art. 1, comma 380, let. f) L. 228/2012	ESENTI	
<u>Fabbricati rurali ad uso strumentale</u> (cat.D10 o altra con annotazione catastale)	ESENTI	Art.1 comma 708 L. 147/2013	0,1%	
<u>Fabbricati rurali ad uso abitativo</u> (cat.A6 o altra con annotazione catastale), <u>salvo siano abitazioni principali</u>	Aliquota deliberata		Aliquota deliberata	
Immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%)	Aliquota ridotta del 25%	Art. 13 comma 6 bis D.L. 201/2011		
<u>Beni merce</u>	ESENTI	Art. 13 comma 9 bis D.L. 201/2011	0,1% se non diversamente deliberato	Art.1 comma 678 L. 147/2013 modificato da L.208/2015
Detrazione IMU		Art.13 comma 10 D.L. 201/2011		

RIDUZIONI: Riduzione della base imponibile del 50% nei seguenti casi:

- **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati a condizione che lo stato di fatto rispecchi una delle ipotesi di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione (ordinaria o straordinaria), previste dal Regolamento Comunale IMU e sia accertato dall'ufficio tecnico comunale con perizia o autocertificato preventivamente dal contribuente;

- **fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta:**

La Legge 208/2015 ha fatto decadere la facoltà dei Comuni di assimilare all'abitazione principale i fabbricati dati in comodato d'uso tra genitori e figli prevedendo che agli stessi si applichi l'aliquota generale prevista per gli Altri fabbricati con riduzione del 50% della base imponibile (con estensione dell'agevolazione alle relative pertinenze) nelle sole ipotesi in cui sussistano tutte le seguenti condizioni:

1. il comodato deve essere tra parenti in linea retta di primo grado (**genitori-figli**);
 2. l'immobile oggetto di comodato **non deve essere di lusso**, quindi non deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;
 3. il contratto di comodato **deve essere regolarmente registrato** (l'agevolazione decorre dalla data di registrazione del contratto);
 4. il comodatario, cioè colui che riceve in uso l'immobile, deve averlo **adibito ad abitazione principale**;
 5. il comodante, cioè colui chi concede in comodato, deve risiedere nello stesso Comune del comodatario e in cui si trova immobile, ossia **genitori e figli devono risiedere entrambi nel Comune**
 6. il comodante deve possedere in Italia, anche in quota, al massimo 2 immobili di categoria A non appartenenti alle categorie A1/A8/A9, che devono essere stati adibiti l'uno ad abitazione principale del comodante e l'altro essere oggetto del comodato; al comodatario non vengono poste condizioni (ad esempio il comodatario può possedere altri beni immobili o appartamenti e il beneficio vige ugualmente)
 7. i requisiti di cui sopra perché possa valere l'agevolazione devono essere obbligatoriamente attestati con **dichiarazione IMU** secondo il modello ministeriale da presentare al Comune entro il 30 giugno 2017. La presentazione della dichiarazione **ha efficacia costitutiva** e come tale è condizione indispensabile per usufruire dell'agevolazione.
- Per i **fabbricati oggetto degli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001**, la normativa prevede che la base imponibile IMU non sia data dalla rendita ma dal valore dell'area fabbricabile di riferimento, 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.

DEFINIZIONI, APPROFONDIMENTI E PRECISAZIONI:

- **Abitazione principale:** Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica** immobiliare, nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.
- **Pertinenza:** Ferma restando la definizione dell'art. 817 c.c. (Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa) 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.
- **Separazione legale:** Al provvedimento di separazione legale (ordinanza cautelare del Presidente del Tribunale, sentenza di omologazione della separazione consensuale, sentenza di definizione della separazione giudiziale) sono equiparati i provvedimenti di annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Detto provvedimento costituisce per Legge un diritto di abitazione sull'immobile a favore del coniuge assegnatario, che come tale diventa l'unico soggetto passivo di imposta a cui si applicherà l'esenzione di IMU e TASI nelle ipotesi di abitazione principale diversa da A1/A8/A9 o il versamento dell'IMU con aliquota generale negli altri casi.
- **Membri delle forze armate:** 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. L'unica unità abitativa non locata con relative pertinenze posseduta da detti soggetti è assimilata per Legge alle abitazioni principali anche se non ricorrono le condizioni della residenza e della dimora abituale.
- **Cittadini italiani A.I.R.E. con pensioni estere:** Trattasi di soggetti aventi la cittadinanza italiana regolarmente iscritti all'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (A.I.R.E.) proprietari che percepiscono nel paese di residenza un trattamento pensionistico. Detto trattamento pensionistico deve essere costituito da una pensione in convenzione internazionale (in cui cioè la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella

versata in un Paese estero) o da pensioni autonome italiane ed estere. Il regime fiscale agevolato non si applica ai soggetti che percepiscono solo pensioni italiane o per i quali non ci sia corrispondenza tra il paese estero di residenza e quello che eroga il trattamento pensionistico. Per maggiori chiarimenti si veda la Risoluzione MEF n.6/D del 26/06/2015. L'unica unità abitativa non locata e non occupata con relative pertinenze posseduta da detti soggetti è assimilata per Legge alle abitazioni principali anche se non ricorrono le condizioni della residenza e della dimora abituale.

- **L'unità abitativa non locata e non occupata con relative pertinenze posseduta da anziani o disabili residenti in case di cura è assimilata all'abitazione principale** solo ove sia previsto dal Regolamento comunale
- Le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa** sono esenti da IMU e TASI se adibite dai soci assegnatari ad abitazione principale e relative pertinenze. Ipotesi speciale è quella delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, per le quali non è richiesto requisito della residenza anagrafica per il riconoscimento della qualifica di abitazione principale.
- **I fabbricati destinati ad alloggi sociali** sono rappresentati dagli immobili di civile abitazione aventi le caratteristiche previste dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 per il riconoscimento della qualifica di alloggio sociale.
- **Le aree fabbricabili** individuate ai sensi del vigente P.R.G.C. sono tutte soggette se sono identificate con mappali distinti e non risultano accorpate mediante graffatura all'eventuale immobile accatastato. Le aree fabbricabili possedute da imprenditori agricoli o coltivatori diretti, se coltivate, sono equiparate ai terreni agricoli e detto trattamento agevolato si estende ad eventuali comproprietari non imprenditori agricoli o coltivatori diretti.
- Per i **terreni agricoli** soggetti all'imposta si segnala che il moltiplicatore di calcolo della base imponibile per il 2016 è 135. Rimangono soggetti tutti quei terreni che non sono coltivati direttamente, ad esempio che sono dati in affitto, anche se di agricoltori e quelli di proprietà di soggetti non imprenditori agricoli che ricadano nei fogli non esenti.
- Per gli **immobili a destinazione speciale di cat. D** (c.d. "imbullonati") a decorrere dal 2016 è cambiato il meccanismo di attribuzione della rendita catastale. L'attribuzione ora dovrà avvenire per stima diretta, escludendo dalla stima macchinari, congegni e altre attrezzature e impianti funzionali allo specifico processo produttivo. Gli intestatari di tali immobili possono richiedere la ridefinizione delle rendite catastali con i nuovi criteri presentando dei DOCFA di riaccatastamento. I DOCFA presentati entro il 15 giugno 2016 avranno valore dal 1.1.2016 mentre negli altri casi, le nuove rendite decorreranno dal 1 gennaio dell'anno successivo.
- Per **beni merce** si intendono i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. Come chiarito dalla Risoluzione MEF n.11/DF del 11/12/2013 alle nuove costruzioni sono equiparati i fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice sul quale la ha eseguito interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti da IMU, fintanto che permanga la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati.
L'esclusione dall'imposta spetta al costruttore, cioè al soggetto titolare del permesso di costruzione del fabbricato e non ad altri.
La norma non richiede che l'impresa costruttrice abbia come oggetto dell'attività propria la costruzione di fabbricati, pertanto l'esclusione da imposta può essere usufruita da qualsiasi impresa che abbia costruito i fabbricati per la vendita, anche come attività secondaria.
L'esclusione dall'imposta scatta quando il fabbricato è ultimato, quindi accatastato. Sino a tale momento l'imposta municipale è comunque dovuta sul valore venale dell'area di sedime.
Sono escluse dal beneficio le imprese immobiliari di gestione, cioè quelle che acquistano i fabbricati finiti per destinarli alla vendita; questi soggetti pertanto, nelle more della vendita, devono assolvere l'IMU anche per i fabbricati sfitti.
I beni merce dal 1° gennaio 2016, in virtù della modifica apportata dalla Legge 205/2015 al comma 678 dell'art.1 della Legge 147/2013, sono soggetti a TASI con l'aliquota base fissata della Legge nazionale dello 0,1% a meno che i Comuni esercitino la facoltà di aumentare sino allo 0,25% o diminuire, fino all'azzeramento l'aliquota.
- Per il 2016 l'unica Detrazione IMU, prevista dalla normativa è quella di € . 200,00 da applicarsi all'immobile destinato ad abitazione principale e alle relative pertinenze. 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.
Non si applica più la riduzione di 50 euro per i figli.
Per gli Alloggi I.A.C.P. ed assimilati per ogni immobile spetta una detrazione di € . 200,00 sull'imposta risultante dall'applicazione dell'aliquota generale.

- Per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**, il proprietario, per poter riottenere l'agibilità/abitabilità, dovrà dimostrare di aver effettuato sull'immobile un incisivo intervento di recupero edilizio di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001. A seconda dei casi al proprietario potrà essere richiesto di versare nuovamente gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione e, in ogni caso, dovrà comunque presentare tutta la documentazione per l'ottenimento del certificato di agibilità prevista dal art. 25 del D.P.R. n. 380 del 2001.

MODALITA' DI VERSAMENTO:

Il versamento dell'IMU della TASI dovrà essere effettuato esclusivamente con le modalità di cui al DLgs. n. 241/1997, ovvero, tramite il modello F24.

Si precisa che i titolari di partita IVA, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, dovranno eseguire il versamento dell'IMU esclusivamente con modalità telematiche.

Si comunicano i codici tributo che dovranno essere utilizzati per il versamento delle componenti IUC – IMU/TASI nel 2016:

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA TRIBUTO	DESCRIZIONE	DESTINATARIO IMPOSTA
3912	IMU	abitazione principale e pertinenze (cat. A1/A8/A9)	COMUNE
3914	IMU	terreni agricoli (solo quelli soggetti)	COMUNE
3916	IMU	aree fabbricabili	COMUNE
3918	IMU	altri fabbricati (esclusi cat. D)	COMUNE
3925	IMU	immobili uso produttivo cat. D (esclusi D10)	STATO
3930	IMU	immobili uso produttivo cat. D (esclusi D10) incremento	COMUNE
3958	TASI	abitazione principale e pertinenze (cat. A1/A8/A9)	COMUNE
3959	TASI	fabbricati rurali ad uso strumentale	COMUNE
3960	TASI	aree fabbricabili	COMUNE
3961	TASI	Beni merce	COMUNE

I suddetti codici devono essere esposti nella sezione **“SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI”** del “nuovo” modello F24, così come modificato dal provvedimento Agenzia delle Entrate n. 53906 del 12 aprile 2012, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”. Il campo “codice ente/codice comune” deve contenere il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili .

Nel caso in cui il versamento riguardi la **prima rata** dell'IMU, che deve essere eseguito entro il **16 giugno 2016** deve essere barrato lo spazio **“Acc.”** del modello F24 (deve essere barrato **“Saldo”**, invece, se il versamento riguarda la **seconda rata** in scadenza il prossimo **16 dicembre 2016**).

Il contribuente, in alternativa al versamento dell'IMU in due rate, può scegliere di effettuare il pagamento in un'**unica soluzione** entro il 16 giugno. In questo caso, devono essere **barrate entrambe** le caselle **“Acc.”** e **“Saldo”** del modello F24. I campi “Numero immobili” e “Anno di riferimento” devono essere compilati, rispettivamente, con il numero degli immobili assoggettati all'imposta e l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento .

Nel caso in cui ci si avvalga dell'istituto del **ravvedimento** operoso, disciplinato dall'art. 13 del DLgs. 18 dicembre 97 n. 472, la ris. n. 35/2012 precisa che **sanzioni** (Cod. 3924) e **interessi** (Cod. 3923) dovranno essere **versati unitamente** all'**imposta** dovuta. In questo caso, nel modello F24 dovrà essere barrata la casella **“Ravv.”** e nel campo “Anno di riferimento” dovrà essere indicato l'anno in cui l'imposta doveva essere versata.