



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF099

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 16

OGGETTO	ACCONTO IMU – VERSAMENTO DEL 16 GIUGNO 2017
RIFERIMENTI	L. 208/2015; CM 2/2016; RIS 1/2016; ART. 13, DL N. 201/2011
CIRCOLARE DEL	06/06/2017

Sintesi: entro il prossimo 16/06 i contribuenti interessati sono tenuti a versare l'acconto IMU 2017:

- per tutte le fattispecie in cui non trova applicazione una causa di esenzione dall'imposta
- prendendo a riferimento aliquote e detrazioni deliberate nel 2016; ove il Comune abbia già deliberato le aliquote IMU per il 2017, il contribuente può (facoltà) farvi riferimento per il pagamento dell'acconto.

Tra le novità si segnala:

- blocco degli aumenti del carico impositivo rispetto al 2015 (previsto dalla Legge di Bilancio 2017)
- l'aggiornamento dei coefficienti da utilizzare per gli immobili accatastati/accatastabili categoria D, non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

In vista dell'adempimento si riepilogano i principali aspetti del tributo nonché le modalità di determinazione e versamento.

TERMINI DI VERSAMENTO: il versamento dell'IMU per l'anno 2017 è dovuta:



→ in **2 rate** di pari importo (50%), scadenti rispettivamente:

- la prima (cd. "acconto"): **entro il 16/06/2017**
- la seconda (cd. "saldo"): **entro il 16/12/2017**

→ oppure, in **un'unica soluzione** annuale, da corrispondere entro il 16/06/2017.

1° RATA - 16/06	delle aliquote e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente
2° RATA - 16/12	delle delibere (aliquote, detrazioni, assimilazioni a 1° casa, ecc.) pubblicate sul sito del MEF al 28/10 di ciascun anno di imposta. In caso di mancata pubblicazione nei termini vanno applicate le aliquote/ detrazioni adottate per l'anno precedente.

Per determinare la 1° rata scadente il prossimo 16/06, quindi:

- ⇒ dovrà essere calcolato il 50% dell'imposta dovuta con le aliquote/detrazioni previste per il 2016
- ⇒ a prescindere dal fatto che prima di tale data il Comune abbia già deliberato le nuove aliquote.

ENTI NON COMMERCIALI: ad eccezione di quanto su indicato, **gli ENC versano l'IMU in 3 rate di cui:**

1° e 2° rata (Acconti)	da versare al 16/06 e 16/12, nella misura del 50% ciascuna, calcolata sull'imposta dell'anno precedente (2016)
3° rata (Conguaglio)	a conguaglio, da versare entro il 16/06 dell'anno successivo (16/06/2017) a quello di imposizione (2017)

IMU – DISPOSIZIONI GENERALI

Come noto, il **presupposto impositivo** dell'IMU è costituito dal possesso di un **immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie).



SERVITU' PREDIALI: non rilevano ai fini IMU (per quanto diritti reali); per un immobile è gravato da servitù (es.: di passaggio), il soggetto passivo IMU è il proprietario, non il titolare della servitù.

In presenza di **diritti personali di godimento**, soggetto passivo IMU resta il **proprietario/titolare di diritti reali** sull'immobile; conseguentemente:

IMU DOVUTA	<ul style="list-style-type: none"> - immobili posseduti in Italia da soggetto non residente - proprietari di immobili concessi in locazione / comodato
IMU NON DOVUTA	<ul style="list-style-type: none"> - immobili posseduti all'estero da soggetto residente in Italia (Ivie)

DEROGHE ALLA REGOLA DEL POSSESSO

In deroga al principio che individua nel possesso dell'immobile il presupposto dell'IMU la soggettività passiva è riconosciuta anche in caso di *"mera detenzione"* dell'immobile; in particolare:

IMMOBILI IN LEASING	<p>per gli immobili concessi in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione):</p> <ul style="list-style-type: none"> - soggetto passivo è l'utilizzatore - a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso (a nulla rilevando la data di consegna dell'immobile).
CONIUGE SEPARATO ASSEGNATARIO DELLA CASA CONIUGALE	<p>ai soli fini IMU, l'assegnazione all'ex coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale/divorzio, si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione.</p> <p>Pertanto, in relazione all'ex casa familiare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soggetto passivo IMU è in ogni caso il coniuge assegnatario, ancorché non titolare, neppure pro-quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale - il coniuge proprietario/titolare di diritti reali non assegnatario perde la soggettività passiva al tributo.
AREE DEMANIALI	<p>nel caso di concessione di aree demaniali</p> <ul style="list-style-type: none"> - soggetto passivo è il concessionario.

FABBRICATI ESENTI DA IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE

In relazione all'abitazione principale, l'IMU:

a) non è dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze (anche in caso di assegnazione da parte di cooperativa a proprietà divisa)



PERTINENZE: l'esenzione si applica nel limite di **1 unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7** (anche se accatastate unitariamente all'abitazione); ulteriori pertinenze sono soggette all'aliquota ordinaria. I Comuni non possono regolamentare l'individuazione delle pertinenze.

Esempio: un C/2 (cantina) risulta accatastate unitamente all'A/3: l'esenzione spetta solo per eventuali C/6 e C/7, ma non per un altro C/2.

Se risultano accatastate unitariamente sia la soffitta che la cantina (entrambe C/2), va assoggettata ad IMU una di tali unità (previa individuazione della relativa rendita catastale), potendo fruire dell'esenzione per eventuali altre pertinenze di categoria diversa (C/6 e/o C/7).

b) ad eccezione delle unità immobiliari **"di lusso"** (individuate dalle categorie catastali A/1, A/8, A/9)

ABITAZIONE PRINCIPALE "DI LUSO":

→ continua a trovare applicazione la **detrazione di € 200:**


- **eventualmente aumentata dal Comune** fino all'azzeramento dell'imposta dovuta
- rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione

→ **le relative pertinenze** (nel limite di 1 unità per singola C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione) fruiscono del medesimo trattamento dell'abitazione principale.

CONCETTO DI "ABITAZIONE PRINCIPALE"

Si tratta dell'immobile *"nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"* (art.13 DL 201/2011); è dunque necessario che il suo possessore ed il suo nucleo familiare, allo stesso tempo:

- vi **dimorino abitualmente** (requisito sostanziale)
- e vi abbiano la propria **residenza anagrafica** (requisito formale).

CASI PARTICOLARI	
CONIUGI CON ABITAZIONI DIVERSE	Se i componenti del nucleo familiare stabiliscono la dimora abituale/residenza in immobili diversi situati (FAQ MEF del 20/01/2014): <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>nello stesso Comune</u>: l'esenzione IMU si applica per un solo immobile (a scelta) ▪ <u>in comuni diversi</u>: l'esenzione IMU si applica per entrambe le unità in cui risulta sia la residenza che la dimora abituale del coniuge proprietario e dei suoi familiari
UNICITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	L'abitazione principale è costituita da 1 sola unità immobiliare iscritta/iscrivibile in Catasto . Se la famiglia dimora abitualmente/risiede in un'abitazione composta da 2 unità accatastate distintamente ma unitariamente utilizzate (es.: 2 appartamenti contigui), ai fini IMU è considerata abitazione principale una sola di tali unità immobiliari (fintantoché non venga effettuata la "fusione catastale", con attribuzione di una unica rendita catastale).  <u>Fusione catastale</u> (CM 27/2012): se inattuabile (perché le unità sono di soggetti diversi) è comunque possibile fruire dell'esenzione evidenziando la "unione di fatto" negli archivi catastali tramite 2 dichiarazioni di variazione (da parte dei rispettivi titolari).
IMMOBILE PARZIALMENTE LOCATO	L'esenzione IMU spetta anche se l'abitazione è parzialmente locata (es.: locazione di alcune stanze a studenti), purché il contribuente vi abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica. (FAQ MEF del 20/01/2014)

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Gli immobili assimilati all'abitazione principale usufruiscono del medesimo trattamento:

- ➔ esenzione IMU, se non di lusso
- ➔ aliquota ridotta e detrazione per l'abitazione principale, se di lusso.

ASSIMILAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE RICONOSCIUTA EX LEGE	
a)	alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa: <ul style="list-style-type: none"> - adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari - ivi inclusi gli alloggi destinati a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica
b)	fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM 22/04/2008)
c)	casa coniugale assegnata all'ex coniuge , a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
d)	immobile, non locato, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale: <ul style="list-style-type: none"> - in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia - del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco - appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ASSIMILAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE RICONOSCIUTA PER DELIBERA COMUNALE	
	unità immobiliare posseduta da anziani/disabili : <ul style="list-style-type: none"> - residenti in istituti di ricovero/sanitari a seguito di ricovero permanente - purché non locata.

UNITA' CONCESSE IN COMODATO A FAMILIARI IN LINEA RETTA

L'unità immobiliare concessa in **comodato a familiari in linea retta di primo grado** (genitori e figli):

- non può più essere assimilata all'abitazione principale
- ma si applica la **riduzione del 50%** della base imponibile IMU in presenza di determinati requisiti.

CONDIZIONI (per approfondimenti, v. RF142/216):

- a) **contratto di comodato**: deve essere **registrato** (anche quale registrazione di un contratto verbale)
- b) **residenza del proprietario** (comodante): deve **risiedere anagraficamente** (ed effettivamente) **nello stesso Comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato al familiare
- c) **possesso di immobili**: il **comodante** (o i comodanti) **deve possedere in Italia**:
 - **1 solo immobile** (quello dato in comodato al familiare)
 - **oltre, eventualmente, alla propria abitazione principale** (anche in comproprietà; l'abitazione principale, come detto, dev'essere situata nello stesso Comune dell'unità concessa in comodato)
- d) **immobili non di lusso**: gli immobili di cui sopra devono essere tutti **"non di lusso"**
- e) **dichiarazione IMU**: deve essere stata presentata la **dichiarazione IMU** che attesti detti requisiti.

ATTENZIONE: per i comodati concessi nel 2016 la dichiarazione va inviata entro il 30/06/2017.

Esempio: Tizio possiede solo 2 unità abitative (oltre ad un negozio), entrambi a Verona:

- il primo: è la propria abitazione principale: applica l'esenzione IMU
- il secondo: è concesso in comodato (registrato) al figlio, che lo ha destinato ad abitazione principale della propria famiglia: Tizio calcola l'IMU dovuta abbattuta del 50%.

ITALIANI RESIDENTI ALL' ESTERO

Dal 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale:

- *"una ed una sola"* unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà/usufrutto da *"cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE"*
- *già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza (...)*
- *a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso".*

N.B.: se il pensionato:

- riceve la **pensione dall'Italia** (es: dall'INPS) **non può fruire dell'esenzione**
- si deve trattare, infatti, di **"pensione estera"**, erogata direttamente dal Paese in cui risiede.

RM 10/2015	<p>Più abitazioni in Italia: la scelta dell'immobile esente IMU (assimilato ad abitazione principale) va resa dal contribuente con la presentazione al Comune della dichiarazione IMU, dove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in corrispondenza di tale unità va barrato il campo 15 relativo alla "Esenzione" - riportare nello spazio "Annotazioni" la dicitura: <i>"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011"</i>. <p>Le altre unità immobiliari vanno considerate abitazioni "diverse" dalla principale.</p>
RM 6/2015	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobile in Comune diverso da iscrizione AIRE: ai fini dell'equiparazione, non è necessario che l'immobile sia ubicato nello stesso Comune di iscrizione all'AIRE ▪ Tipologia di pensione: l'agevolazione è applicabile a coloro che percepiscono: <ul style="list-style-type: none"> - pensioni in convenzione internazionale nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizzi con quella versata in un Paese estero - autonoma pensione estera (anche congiuntamente ad una italiana) - l'agevolazione è applicabile a <i>"qualunque tipo di pensione"</i> estera (es.: quella di invalidità) ▪ Altre assimilazioni: il Comune non può stabilire altri casi di assimilazione all'abitazione principale (può fissare un'aliquota agevolata per le unità non equiparabili all'abitazione principale).

IMBULLONATI

NOVITA' - L'art. 1 c. 21 L. 208/2015 (legge di Stabilità 2016) ha previsto che, **a decorrere dal 1/01/2016**:

- NEW**
- la determinazione della rendita catastale dei fabbricati a destinazione speciale/produttiva, cioè degli immobili classificabili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E
 - è effettuata tramite **stima diretta** tenendo conto:
 - del suolo e delle costruzioni
 - degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità.

Elementi per la determinazione della stima diretta

Sono esclusi dalla stima diretta:

- i macchinari, i congegni, le attrezzature, gli altri impianti
- funzionali allo specifico processo produttivo.

Pertanto, gli impianti ed i macchinari cd "imbullonati", **non risultano più soggetti ad Imu/Tasi**.

Concorrono alla determinazione della rendita solo gli impianti che costituiscono parte integrante dell'immobile e che ne accrescono la qualità e l'utilità

Esempi CM 4/2017 p.to 9	- gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurano parti connesse al suolo/costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili .
	- i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Nota: resta, dunque, **esclusa la componente impiantistica che non è funzionale all'immobile** in sé considerato, ma che riguarda lo specifico processo produttivo.


VARIAZIONE DELLA RENDITA (art. 1 c. 23 L. 208/2015)

Per i **fabbricati già censiti** nei gruppi catastali D ed E (opifici, alberghi, teatri, stazioni per servizi di trasporto), gli interessati possono presentare, gli atti di "aggiornamento" ai fini della rideterminazione della rendita catastale (procedura DOCFA), in base a dette modalità.

ULTERIORI FATTISPECIE DI ESENZIONE

Risultano, infine, **esenti da IMU**:

- **gli immobili posseduti dallo Stato** o Regioni/Province/Comuni, comunità montane o consorzi fra detti enti (per gli immobili che ricadono nel loro territorio) e dagli enti del SSN (destinati solo all'attività istituzionale)
- **i fabbricati destinati ad usi culturali** ex art. 5-bis DPR 601/73 (es.: musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.)
- **i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintantoché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (Ris. MEF 11/DF/2013)
- **i fabbricati rurali ad uso strumentale** (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.) ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco ISTAT (CM 9/1993)
- i fabbricati classificati (o classificabili) nelle categorie **catastali da E/1 a E/9** (es.: stazioni di rifornimento)
- **i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali** (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici)
- **immobili posseduti da enti non commerciali** destinati allo **svolgimento con modalità non commerciali** di determinate attività di carattere sociale o religioso

- gli immobili localizzati all'interno delle ZFU posseduti dalle piccole e micro imprese
 - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze (es: chiese)
 - i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense
 - i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali.
-  **N.B.:** l'esenzione deve essere prevista da accordi internazionali resi esecutivi in Italia

FABBRICATI RURALI

- IMU esente per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 c. 3-bis DL 557/93 (conv. L.133/94), a prescindere dalla relativa ubicazione
- IMU dovuta per i fabbricati rurali ad uso "abitativo" se diverse dall'abitazione principale (es: le unità destinate ai dipendenti dell'impresa agricola).

IMMOBILI MERCE

Sono esenti IMU i fabbricati:

- costruiti/ristrutturati (anche in appalto) dall'impresa costruttrice, che li ha destinati alla vendita
- fintantoché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati (Ris.11/DF/2013).

Al tal fine, l'art. 2 c. 5-bis DL 102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario:

- presentare la dichiarazione IMU
- entro il 30/6 dell'anno successivo "a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ...", a pena di decadenza dall'esenzione; se non sono intervenute variazioni, la dichiarazione già presentata ha effetto anche per gli anni successivi.

IMMOBILI di COOPERATIVE EDILIZIE (Ris. MEF n. 9/DF/2015)

Sono esenti da IMU (e da Tasi) gli immobili:

- a) costruiti delle cooperative edilizie (si ritiene sia a proprietà divisa che indivisa) che non risultano ancora assegnate ai soci (in quanto assimilati agli immobili merce delle immobiliari di costruzione
- b) delle cooperative edilizie a proprietà indivisa
 - sia adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (come in passato)
 - **che destinate dalle stesse cooperative a studenti universitari soci assegnatari**; la disposizione si applica anche in deroga alla residenza anagrafica.

IMMOBILI DI ENTI NON COMMERCIALI

Sono esenti IMU gli immobili posseduti dagli enti non commerciali e

- destinati allo svolgimento di attività:
 - assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive
 - dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi (per scopi missionari), alla catechesi e all'educazione cristiana (art. 16, L. 222/85).
- con modalità non commerciali.

ESENZIONE	l'esenzione è riconosciuta ai soli immobili destinati ad attività non commerciali
USO PROMISCO	in caso di immobili utilizzati per un'attività "mista" (commerciale e non), l'esenzione "va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività <u>non</u> commerciale". Ove non sia possibile individuare gli immobili (o loro porzioni) adibiti esclusivamente all'attività non commerciale, l'esenzione IMU si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile, con le modalità individuate dal DM 200/2012.

Per fruire dell'esenzione IMU, l'ente è tenuto a presentare l'apposita dichiarazione:

- ➔ esclusivamente in **via telematica**
- ➔ entro il **30/06 dell'anno successivo** "a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta", con effetto anche per gli anni successivi salvo variazioni che comportino un diverso ammontare dell'Imu dovuta (se l'ente possiede esclusivamente immobili non esenti, va presentata la dichiarazione ordinaria - DM 30/10/2012).

DICHIARAZIONE IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI		
ENTE NON COMMERCIALE	solo immobili esenti	DICHIARAZIONE SPECIALE (DM 26/06/2014)
	immobili esenti e non esenti	
	solo immobili <u>non</u> esenti	DICHIARAZIONE ORDINARIA (DM 30/10/2012)

FABBRICATI NELLE ZONE COLPITE DA CALAMITÀ NATURALI

In alcuni casi per i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici) sono previste delle agevolazioni ai fini IMU.

Sono esenti IMU i fabbricati distrutti / inagibili a seguito del sisma:

- **Abruzzo 2009**, fino alla definitiva ricostruzione/agibilità (art. 4, comma 5-octies, DL n. 16/2012);
- **Emilia 2012**, fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque non oltre il 31/12/2017 (termine così prorogato ad opera dell'art. 14 c. 6-bis DL 244/2016)
- **Centro Italia 2016**. L'esenzione opera a decorrere dalla rata in scadenza il 16.12.2016, fino alla definitiva ricostruzione/agibilità e comunque non oltre il 31/12/2020 (art. 48 DL 189/2016).

ESENZIONE IMU PER LE PICCOLE E MICRO IMPRESE NELLE ZFU

Le **piccole e micro imprese** operanti nelle zone franche urbane (ZFU) possono beneficiare dall'esenzione IMU per gli immobili siti nelle stesse, posseduti/utilizzati per l'esercizio di nuove attività economiche. Ad oggi, possono beneficiare di agevolazioni, le imprese localizzate:

- ZFU Comune di L'Aquila
- ZFU elencate nell'allegato n. 1 al DM 10/04/2013
- territorio dei Comuni della provincia di Carbonia-Iglesias (nell'ambito del cd "Piano Sulcis")
- ZFU del Comune di Lampedusa e Linosa (art. 1L. 147/2013)
- ZFU "Sisma centro Italia" (DL 50/2017 - comprendente i Comuni di Lazio, Umbria, Marche e Abruzzo colpiti dagli eventi sismici verificatisi nel 2016 -)



Nota: sono previste agevolazioni anche per la **ZFU dell'Emilia** (art. 12, DL 78/2015) e per la zona franca nei **Comuni della Regione Lombardia**, istituita dalla legge di Stabilità 2016.

TERRENI

AREE EDIFICABILI

Sono **soggette ad IMU le aree edificabili**, ossia le aree:

- **utilizzabili a scopo edificatorio** in base al PRG comunale (a prescindere dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso)
- **con effettive possibilità di edificazione** (non sottoposte a vincoli giuridici, pubblici o privati)

- diversi:
 - da quelli posseduti e condotti da coltivatore diretto /IAP (assimilato a terreno agricolo)
 - dalle pertinenze di fabbricati (opportuna la "graffatura" se accatastati separatamente).



Nota: tale possibilità, in assenza di una specifica definizione di fabbricabilità da parte degli strumenti urbanistici generali o attuativi, è desumibile dalle indicazioni date ai fini dell'indennità di esproprio. I regolamenti possono prevedere valori minimi al di sopra dei quali rinunciano alla potestà di accertamento.

TERRENI AGRICOLI

A decorrere dal 2016, l'**esenzione dall'IMU** prevista dall'art.7 c.1 lett. h) DLgs.504/92 **torna applicabile in base ai criteri individuati dalla CM 9/1993**, la quale:

- ➔ individua i Comuni cd. "montani" o "collinari", in cui opera l'esenzione IMU per i terreni agricoli
- ➔ chiarisce che, ove accanto all'indicazione del Comune:
 - non sia riportata alcuna annotazione: l'esenzione opera sull'intero territorio comunale
 - sia riportata l'annotazione "parzialmente delimitato" ("PD"): **l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale** (per l'esatta individuazione delle zone agevolate occorre rivolgersi agli uffici locali competenti).

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI DI COLTIVATORI DIRETTI E IAP

Modificando i commi dell'art.13 DL 201/2011, la Stabilità 2016 dispone che i **coltivatori diretti e gli IAP**, iscritti alla previdenza agricola:

- ➔ sono **sempre esentati dall'IMU** per i terreni agricoli da loro posseduti e condotti
- ➔ **indipendentemente dalla loro ubicazione.**

Per poter beneficiare dell'agevolazione, è necessario che ricorrano contemporaneamente:

- requisito oggettivo: possesso e conduzione del terreno agricolo;
- requisito soggettivo: qualifica di coltivatore diretto (CD) e di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola.



Disposizioni abrogate: sono state quindi abrogate le disposizioni che prevedevano per tali soggetti un moltiplicatore ad hoc per la determinazione della base imponibile o la riduzione della base imponibile IMU

TERRENI POSSEDUTI DAI COADIUVANTI COLTIVATORI DIRETTI (nota MEF 20535/2016)

Sono **esenti IMU** i terreni agricoli **posseduti da coadiuvanti dei coltivatori diretti**.

In particolare, per il MEF l'esenzione IMU spetta per i terreni agricoli:

- **del familiare** (proprietario dei terreni) **coadiuvante del coltivatore diretto**, che esercita direttamente l'attività agricola e risulti iscritto come coltivatore diretto nel nucleo familiare del capo-azienda ai fini previdenziali

Esempio: moglie che coltiva il terreno col marito coltivatore diretto, che versa i contributi pur non essendo titolare di partita IVA, né cointestataria nella conduzione.

L'esenzione non si estende ad altri terreni eventualmente posseduti dal coadiuvante (es: concessi in affitto/comodato ad altri soggetti)

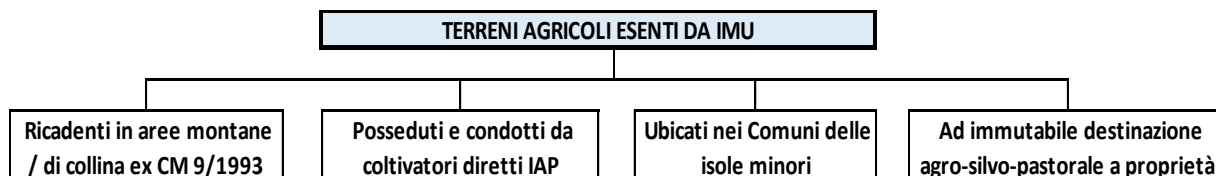
- **delle società agricole, nessuna esclusa** (quindi dalla società semplice alla spa), che possono ricoprire la qualifica di imprenditore agricolo professionale (art. 1 del DLgs. 99/2004)
- **posseduti da coltivatori diretti o IAP**, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, **che hanno costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno** di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente (Circ. 3/DF/2012).

ALTRI TERRENI AGRICOLI ESENTI

In aggiunta a quanto detto, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli:

- ubicati nei Comuni delle **isole minori** (All. A L. 448/2001)
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

A decorrere dal 2016, **sono abrogate** le disposizioni contenute nell'art.1 c. 1- 9bis DL. 4/2015.



ORTI E TERRENI INCOLTI (MEF risposta n. 5-08570/2016 al question time)

Rifacendosi alla Cass. sent. n. 7369/2012 (riguardante l'ICI, ma applicabile anche all'IMU), il **MEF** ha ribadito che il terreno, per essere definito "agricolo" è sufficiente sia "*suscettibile di essere destinato a tale utilizzo*" mentre non è indispensabile "l'effettivo esercizio" dell'attività agricola.

Di conseguenza, i **terreni incolti e gli orti rientrano tra i "terreni agricoli"**, e seguono, quindi, le **stesse regole di esenzione da IMU**, previste dalla stabilità 2016 (tale posizione ha destato perplessità in dottrina in relazione ai cd. "orticelli" non pertinenza di fabbricati).

BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE IMU

BASE IMPONIBILE

Come disposto dall'art. 13, comma 3, DL n. 201/2011, per determinare la base imponibile IMU va fatto riferimento all'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, D.Lgs. n. 504/92 e pertanto seguendo i criteri esposti di seguito.

FABBRICATO	BASE IMPONIBILE
fabbricati iscritti in Catasto	rendita catastale rivalutata va applicato lo specifico moltiplicatore ("valore catastale")
fabbricati classificabili nella cat. catastale "D", non iscritti in Catasto posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	necessario moltiplicare il valore di bilancio per gli specifici coefficienti aggiornati annualmente da un apposito DM ("valore contabile")
fabbricati non iscritti in Catasto, diversi dai precedenti	assume rilevanza la c.d. "rendita proposta"

Nella generalità dei casi, la base imponibile IMU è determinata dall'applicazione:

- fabbricati**: dei moltiplicatori previsti (riportati in tabella) alla rendita catastale rivalutata
- aree fabbricabili**: del valore venale / commerciale al 01/01 dell'anno di imposizione
- terreni agricoli**: dei moltiplicatori previsti (riportati in tabella) al reddito dominicale rivalutato.



Nota: si rammenta che, ai fini IMU, è necessario:


- considerare le **eventuali detrazioni / riduzioni** dell'imposta o dell'imponibile previste a livello nazionale ovvero dal Regolamento comunale, al sussistere di specifiche situazioni;
- **rapportare l'imposta ai mesi e alla percentuale di possesso** computando per intero il mese nel quale lo stesso si è protratto per almeno 15 giorni.

IMMOBILI - CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE IMU
A (escluso A/10)	160
C/2, C/6 e C/7	
B	140
C/3, C/4 e C/5	
A/10	80
D eccetto D5	60 (65 per il 2013 e 2014)
D5	80 (*)
C/1	55

(*) Per le unità prive di rendita catastale, possedute da imprese e distintamente contabilizzate, al costo risultante dalle scritture contabili si applicano i coefficienti di cui al **DM 14/04/2017**

TERRENI AGRICOLI	MOLTIPLICATORE IMU
GENERALITÀ DEI CASI	135
TERRENI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTI E IAP ISCRITTI ALLA PREVIDENZA AGRICOLA	75

Si osserva, inoltre, che:

Immobili storico / artistici	la base imponibile, determinata applicando i suddetti moltiplicatori, è <u>ridotta al 50%</u> :
Immobili Inagibili/inabitabili	<ul style="list-style-type: none"> per gli immobili d'interesse storico artistico per i fabbricati dichiarati inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati, La riduzione è applicabile solo al periodo durante il quale sussiste detta condizione.
Fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione	l'imposta va determinata: <ul style="list-style-type: none"> sul valore dell'area edificabile, fino alla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato Se l'immobile è di interesse storico – artistico, si ritiene che la base imponibile, determinata sul valore dell'area edificabile, vada poi ridotta al 50%.
Immobili concessi in comodato	riduzione al 50% della base imponibile IMU/TASI degli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta , a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> il comodatario destini l'immobile ad abitazione principale; il contratto di comodato sia registrato; 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 spetta anche nei casi in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Non può essere più applicata l'eventuale equiparazione all'abitazione principale introdotta dal comune e vigente nell'anno 2015 (comunicato MEF 31/05/2016) <p> Nota: è stata abrogata la facoltà ai comuni di assimilare gli immobili dati in comodato ai parenti in linea retta ad abitazione principale (con conseguente esclusione da tassazione), a nulla rilevando la rendita catastale ed il reddito del nucleo familiare.</p>
Immobili locati a canone concordato	si applica la riduzione del 25% dell'Imu/Tasi prevista dalla stabilità 2016.

FABBRICATI CATEGORIA "D"

Ai fini IMU occorre procedere alla seguente distinzione.

FABBRICATI "D" ISCRITTI IN CATASTO

Per i fabbricati di **cat. "D" iscritti in catasto** la base imponibile IMU è determinata

- applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%
- il moltiplicatore fissato dal art. 13 c. 4 DL 201/2011, nelle seguenti misure:

IMMOBILE	COEFFICIENTE
cat. D/5	80
"altri" immobili cat. D	65

FABBRICATI "D" NON ISCRITTI IN CATASTO POSSEDUTI DA PRIVATI

Per i fabbricati categoria D posseduti da un **privato** (anche solo in quota parte) a cui **non sia stata attribuita una rendita catastale**:


⇒ si dovrà ricorrere al criterio della rendita "proposta" (tramite Docfa):

Base imponibile: rendita "**proposta**" rivalutata 5% x **coeff. 65**

FABBRICATI "D" NON ISCRITTI IN CATASTO POSSEDUTI DA IMPRESE

Per i fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita, classificabili nel gruppo "D" (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali), che nello stesso tempo risultino interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, l'art. 5 DLgs.504/92 prevede una particolare modalità di determinazione della base imponibile, basata sull'applicazione:

- di appositi coefficienti di adeguamento ai costi di acquisto/costruzione dell'immobile
- risultanti dalle scritture contabili (inventario) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.

 **Nota:** i coefficienti in esame si applicano anche per la TASI 2017 in quanto, secondo la Legge di stabilità 2014, la base imponibile per tale tributo è la stessa prevista per l'IMU.

In particolare per i fabbricati interamente posseduti da imprese, classificati nel gruppo "D" e sforniti di rendita catastale, la determinazione della base imponibile è differenziata a seconda che questi siano:

a) non contabilizzati "distintamente": nel caso in cui i costi di acquisto/realizzazione (ivi inclusi eventuali costi incrementativi successivi) non risultano "contabilizzati distintamente" (per cause non imputabili all'impresa):

- non è possibile determinare la base imponibile avvalendosi dei costi direttamente afferenti
- occorre ritornare alla procedura della rendita "proposta":

Base imponibile: rendita "**proposta**" rivalutata 5% x **coeff. 65**

b) distintamente contabilizzati: la base imponibile IMU è determinata sulla base:

- dei costo di acquisto/costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili (inventario) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.
- dei costi incrementativi contabilizzati

attualizzati mediante appositi coefficienti di adeguamento (aggiornati annualmente con DM).

VALORI CONTABILI	
Costi (al lordo del fondo ammortamento):	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ di acquisto ▪ di costruzione (area + progetti + oneri di urbanizzazione + costi edificazione) riferiti rispettivamente all'anno di acquisto e di ultimazione + eventuali:	
a)	spese incrementative successive: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti, manutenzioni straordinarie, ecc. - al lordo dei costi di diretta imputazione (progetti per varianti, opere edili, imposte, ecc.)
b)	rivalutazioni successive (fiscali o anche solo civilistiche): <ul style="list-style-type: none"> - che vanno stratificate a seconda dell'anno del sostenimento - ed assumono rilevanza dall'anno successivo a quelle di sostenimento (si guarda sempre al valore in bilancio al termine dell'esercizio precedente)

COEFFICIENTI 2017

Il DM 14/04/2017 ha fissato i nuovi valori per il 2017. Questi i coefficienti di riferimento per calcolare Imu e Tasi per il 2017:

Per l'anno	Coeff.	Per l'anno	Coeff.	Per l'anno	Coeff.	Per l'anno	Coeff.
2017	1,01	2008	1,14	1999	1,52	1990	1,91
2016	1,01	2007	1,18	1998	1,54	1989	1,99
2015	1,01	2006	1,21	1997	1,58	1988	2,08
2014	1,01	2005	1,25	1996	1,63	1987	2,25
2013	1,02	2004	1,32	1995	1,68	1986	2,43
2012	1,04	2003	1,37	1994	1,73	1985	2,6
2011	1,07	2002	1,42	1993	1,77	1984	2,77
2010	1,09	2001	1,45	1992	1,78	1983	2,94
2009	1,1	2000	1,5	1991	1,82	1982 e anni precedenti	3,12

ALIQUOTE IMU

Come noto, le aliquote IMU "base" previste dal citato DL 201/2011 sono:

- l' **aliquota ordinaria**: applicabile alla generalità dei casi, pari al **7,6%**
- l' **aliquota ridotta**: per le abitazioni principali di lusso e relative pertinenze, pari al **4%**.



Nota: posta la potestà regolamentare dei Comuni in materia di aliquote ed eventuali detrazioni/riduzioni, è comunque necessario verificare quanto deliberato dal proprio Comune e pubblicato sul sito del MEF.

- in linea generale per il 2017 i Comuni non potranno incrementare il carico impositivo rispetto a quello risultante applicando quanto deliberato ed in vigore per il 2015

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Entro il 16/06 è necessario provvedere al versamento della 1ª rata IMU 2017.

A tal fine è possibile utilizzare, alternativamente:

- il modello F24
- con apposito bollettino di c/c/p

VERSAMENTO MEDIANTE F24

DOPO IL DL 50/2017 (a decorrere dal 1º giugno 2017)

VERSAMENTO	SOGGETTO	COMPENSAZIONE	MODALITÀ UTILIZZABILE
F24 "A ZERO"	chiunque	TOTALE	Entratel / Fisconline
F24 "A DEBITO"	Titolare partita IVA	NEW - CON COMPENSAZIONE (qualsiasi tributo per qualsiasi importo)	ENTRATTEL / FISCONLINE
		SENZA COMPENSAZIONE	- Entratel / Fisconline
	Privato	CON COMPENSAZIONE	- remote / home banking
		SENZA COMPENSAZIONE	- Entratel / Fisconline - remote / home banking - modello cartaceo

Al riguardo, si rammenta:

- a) arrotondamenti:** il versamento dell'IMU, in linea con il meccanismo stabilito per i tributi erariali, deve essere effettuato con arrotondamento all'unità di euro:
 - per difetto se la frazione è inferiore a **49 centesimi**
 - per eccesso se superiore a detto importo
- b) Importo minimo:** ai fini del versamento l'importo minimo è di **€ 12**; tale importo va riferito all'imposta complessivamente dovuta (Circ. 3/DF/2012). Tuttavia, i Comuni possono deliberare importi diversi; è possibile che sia richiesto il versamento di somme inferiori a detto limite.

F24 PRECOMPILATI DAL COMUNE

Se il Comune invia ai contribuenti l'F24 precompilato, è **possibile presentare il modello cartaceo** presso una banca / posta / Agente della riscossione.

Nota: la CM 27/2014 ha precisato che "al fine di evitare complicazioni per i contribuenti e possibili errori nella compilazione dei modelli F24", colui che utilizza l'F24 precompilato inviatogli dall'Ente impositore (es: Agenzia delle Entrate, Comune) può presentare lo stesso in formato cartaceo, anche se con saldo > € 1.000, sempreché non siano indicati crediti in compensazione.

F24 SEMPLIFICATO

I soggetti **non titolari di partita IVA** possono utilizzare anche il modello F24 Semplificato le cui modalità di compilazione sono le medesime previste per il modello "ordinario"; l'unica differenza riguarda l'indicazione del destinatario del versamento nella col. "Sezione", nella quale va indicato il codice "EL" che individua l'Ente locale.

CODICI TRIBUTO

Ai fini del **versamento**, vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

CODICI TRIBUTO F24 - IMU		
Cod. tributo	Tipologia di immobile	Destinatario
3912	Abitazione principale e relative pertinenze Tale codice va utilizzato: - dai possessori di abitazioni principali (e relative pertinenze) che rientrano nelle categorie A/1, A/8 e A/9 - dai soggetti che possiedono più pertinenze all'abitazione principale (più di 1 unità per ciascuna categorie catastale C/2, C/6 e C/7)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati diversi dall'abitazione principale	Comune
3925	Immobili ad uso produttivo, cat. D (aliquota del 7,6%)	Stato
3930	Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune	Comune



Nota: si rammenta che:

- il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune".
- con lo stesso F24, compilando più righe, si può versare l'IMU dovuta per più immobili, anche se ubicati in Comuni diversi.
- Il dovuto non può essere rateizzato e quindi il campo "Rateazione/mese rif." non va compilato.

ERRORI NEL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

La stabilità 2014 ha previsto particolari disposizioni per i versamenti dei tributi locali effettuati:

- ad enti incompetenti o in misura superiore al dovuto;
- a decorrere dall'anno di imposta 2012.

In attuazione di tale disciplina, il **DM 24/02/2016** ha stabilite le modalità con le quali si eseguono le procedure di riversamento, rimborso e regolazione contabile dell'IMU, dell'IMI e dell'IMIS.

Si riepilogano tali disposizioni, unitamente ai chiarimenti della **circ. MEF n. 1/DF/2016**:

VERSAMENTO IMU A COMUNE DIVERSO DA QUELLO COMPETENTE	il Comune che viene a conoscenza dell'errato versamento , anche a seguito di comunicazione del contribuente, deve procedere al riversamento delle somme indebitamente percepite all'ente locale competente, entro 180 giorni dal momento in cui ne è venuto a conoscenza . Il contribuente, qualora si sia accorto dell'errore, deve inviare una comunicazione sia al Comune competente sia a quello incompetente indicando: <ul style="list-style-type: none"> - gli estremi del versamento - l'importo versato - i dati catastali dell'immobile cui si riferisce il versamento - l'ente locale destinatario delle somme - l'ente locale che ha ricevuto erroneamente il versamento.
VERSAMENTO IMU IN ECCESSO RISPETTO AL DOVUTO	il contribuente che ha effettuato il versamento dell'IMU per un importo superiore al dovuto deve presentare al Comune competente apposita istanza di rimborso : <ul style="list-style-type: none"> ▪ indicando il proprio codice IBAN (se lo possiede), oltre ai dati su elencati; ▪ entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione (art. 1 co. 164 della L. 296/2006).

	<p>L'istanza va presentata all'ente locale anche nel caso in cui il contribuente abbia versato allo Stato una somma di spettanza dell'ente locale e abbia regolarizzato la sua posizione nei confronti dello stesso ente locale con un successivo versamento.</p> <p>Entro 180 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza e dopo averne appurato la fondatezza, il Comune deve provvedere al rimborso della quota di propria competenza.</p> <p>Se le somme da rimborsare riguardano invece la quota dello Stato, la restituzione è effettuata da quest'ultimo; l'ente locale può comunque procedere al rimborso anche delle somme erroneamente versate allo Stato, dandone comunicazione al MEF.</p> <p>Se non ci sono somme da restituire, come nel caso in cui sia stata versata all'ente locale una somma spettante allo Stato o viceversa, il contribuente può presentare al Comune una semplice comunicazione.</p>
--	---

VERSAMENTO MEDIANTE BOLLETTINO DI C/C/P

L'apposito bollettino di c/c/p (approvato con DM 23/11/12), può essere presentato, alternativamente:

- in forma cartacea
- utilizzando il canale telematico di Poste Spa.

BOLLETTINI CARTACEI	<p>sono disponibili gratuitamente presso gli uffici postali.</p> <p>I Comune può integrare i bollettini di c/c postale aggiungendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i dati identificativi del versante; ▪ l'importo predeterminato del tributo, negli appositi spazi.
BOLLETTINI TELEMATICI	<p>Il versamento dell'IMU mediante bollettino postale può essere effettuato anche tramite il Servizio telematico gestito da Poste Italiane SpA.</p> <p>In tal caso, il contribuente riceverà:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la conferma dell'avvenuta operazione ▪ l'immagine virtuale del bollettino oppure una comunicazione in formato testo contenente i dati identificativi del bollettino e del bollo virtuale di accettazione <p>Sono prova di avvenuto pagamento sia l'immagine virtuale che la comunicazione</p>
POSSESSO DI PIÙ IMMOBILI	<p>nel caso in cui il contribuente possieda più immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>nel medesimo comune</u>: il versamento riferito a tutti gli immobili situati nello stesso comune va effettuato con un unico bollettino ("il versamento li deve comprendere tutti") ▪ <u>in Comuni diversi</u>: il versamento va effettuato <u>distintamente</u> per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili
DATI PRECOMPILATI	<p>il bollettino riporta il numero di c/c 1008857615 (che rimane tale per tutti i Comuni) e l'intestazione "PAGAMENTO IMU".</p>

ESEMPLIFICAZIONI

Esempio1

Il sig. Neri, possiede (al 100%) una **abitazione principale di "lusso"** (A/1) nel comune di Milano con relativo box pertinenziale (C/6); questi al 16 giugno è tenuto al versamento dell'IMU (per la quale è prevista una detrazione di €200).

TIPOLOGIA	RENDITA CATAST.	RENDITA RIV. (5%)	COEFF.	VALORE CAT.	ALIQ.	DETRAZIONE	IMU ANNUA LORDA	IMU ANNUA DOVUTA
A/1	1.400	1.470	160	235.200	6‰	€200	€ 1.411,20	€ 1.211,20
C/6	160	168	160	26.880	6‰		€ 161,28	161,28
TOTALE							€ 1.372,48	

