



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017 N.RF204 INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

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

Pag. 1 / 12

OGGETTO	SALDO IMU 2017- VERSAMENTO 2° RATA AL 18 DICEMBRE
RIFERIMENTI	RIS. MEF N.2/DF/2016; L. 208/2015; DLGS 23/2011; DL N. 201/2011; NOTA MEF 20535/2016
CIRCOLARE DEL	23/11/2017

Sintesi: entro il prossimo 18/12 (il 16/12 cade di sabato) va effettuato il versamento del saldo Imu 2017, determinato applicando quanto previsto dalla delibera comunale pubblicata sul sito Internet del MEF entro il 28/10/2017, a congruaggio con quanto versato in acconto. In caso di mancata pubblicazione nei termini l'imposta va calcolata sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per il 2015.

Si segnala che:

- è stato confermato il blocco degli aumenti del carico impositivo rispetto al 2016 (con delle esclusioni espressamente indicate)
- sono stati aggiornati i coefficienti per calcolare il c.d. "valore contabile" degli immobili accatastati / accatastabili categoria D, non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

Entro il prossimo 18 dicembre (il 16 dicembre cade di sabato), va versata la **seconda rata, a titolo di saldo, dell'Imu e della Tasi** dovuta per tutte le tipologie di immobili che non risultino escluse/esentate dal pagamento del tributo.



TERMINI DI VERSAMENTO E MODALITA' DI CALCOLO

Come di consueto, per entrambe le imposte il versamento per l'anno 2017 è dovuto (art. 9 c. 3 Dlgs 23/2011) in **2 rate di pari importo (50%)**, calcolate come segue:

1° RATA (cd. "acconto")	⇒	aliquote e detrazioni del 2016	⇒	entro il 16/06/2017
2° RATA (cd. "saldo")	⇒	delibere (aliquote, detrazioni, assimilazioni a 1° casa, ecc.) per il 2017 <ul style="list-style-type: none"> ▪ adottate entro il 31 marzo 2017; ▪ pubblicate sul sito del MEF entro il 28/10/2017 ▪ l'aliquota fissata per la singola fattispecie impositiva non sia stata aumentata rispetto a quella applicabile nell'anno 2015 	⇒	entro il 18/12/2017 (il 16/12 cade di sabato)
		se non rispettati i precedenti requisiti si applicano le delibere previste per il 2016		

Delibere comunali: in relazione:

- ⇒ **alla adozione e pubblicazione:** i rispettivi termini (del 31/03 e del 28/10) possono essere superati:
- oltre ai casi previsti per legge: **dissesto finanziario** (art. 246 del D. Lgs. n. 267 del 2000) o di cd. "predissesto" (ex art. 243-bis del D. Lgs. n. 267 del 2000)
 - anche nell'ipotesi di esercizio, da parte del comune, del potere di **autotutela amministrativa** volto all'eliminazione di un **vizio di legittimità** o alla **correzione di un errore materiale**
- ⇒ **alla data di pubblicazione:** risulta (come "Data pubblicazione") dalla tabella che viene visualizzata in esito all'interrogazione relativa a ciascun comune sul sito del MEF.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Delibere “confermative”: sono valide le delibere pubblicate post 28/10/2017 se rappresentano una mera conferma rispetto all’anno precedente; in tale caso, le aliquote con essa approvate (già previste per il 2016) saranno, di fatto, quelle da tenere in considerazione (sul sito del MEF la delibera è contrassegnata da una nota che indica la circostanza che trattasi di conferma).



Errate corrige: qualora una delibera pubblicata entro il termine del 28 ottobre 2017 sia stata successivamente ripubblicata oltre tale data con la nota “errata corrige”, a causa di un errore intervenuto nella prima pubblicazione, ai fini del versamento deve essere preso in considerazione il testo della delibera corrispondente alla seconda pubblicazione (Com. stampa MEF del 16/11/2017).

Invarianza delle aliquote rispetto all’anno 2015

Ove, per una o più fattispecie, si constati un aumento delle aliquote dell’IMU o della TASI rispetto all’anno 2015, tale aumento è inefficace (art. 1 c. 26 L. 208/2015), con la conseguenza che:

- il versamento deve essere effettuato sulla base dell’aliquota deliberata nell’anno 2016
- salvo il caso in cui essa costituisca a sua volta un aumento rispetto all’anno 2015.

IMU - ENTI NON COMMERCIALI: in deroga a quanto sopra, **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 (16/06/2018) a quello di imposizione (2017)

IMU – ASPETTI GENERALI

Come noto, il **presupposto impositivo** dell’IMU

- ⇒ è costituito dal possesso in Italia di un **immobile** (anche a parte di soggetti residenti all’estero)
- ⇒ **a titolo di proprietà o altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, diritto di 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.

Diritti personali di godimento: soggetto passivo è il proprietario/titolare di diritti reali sull’immobile (es: unità immobiliare concessa in locazione/comodato: obbligato al versamento è il proprietario).

Immobili all’estero: l’IMU non è dovuta (è sostituita dall’Ivie).

DEROGHE ALLA REGOLA DEL POSSESSO – “DETENZIONE” DELL’IMMOBILE

La soggettività passiva è riconosciuta anche nei seguenti casi:

IMMOBILI IN LEASING	per gli immobili , anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing, soggetto passivo è il locatario 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	ai fini IMU, l’assegnazione all’ex coniuge , a seguito di provvedimento di separazione legale/divorzio, si intende effettuata a titolo di “diritto di abitazione” e, dunque: <ul style="list-style-type: none"> ▪ coniuge assegnatario: è il soggetto passivo IMU (anche se non proprietario, neppure pro-quota), scattando, poi, l’esenzione per abitazione principale ▪ il coniuge proprietario/titolare di diritti reali: perde la soggettività passiva IMU.
AREE DEMANIALI	nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario .

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

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.

Esempi: il C/2 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) si ritiene poter fruire dell'esenzione solo per un'altra pertinenza (C/6 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.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

I fabbricati assimilati all'abitazione principale usufruiscono:

- dell'esenzione IMU, se **non** di lusso
- dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per l'abitazione principale, **se di lusso**.

ASSIMILAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE RICONOSCIUTA "EX LEGE"

a)	Alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa , adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.  La Legge di stabilità 2016 ha disposto che fruiscono dell'esenzione anche 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
b)	Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM 22/04/2008)
c)	Casa assegnata dal giudice all'ex coniuge (in seguito a separazione legale, divorzio o, comunque, cessazione degli effetti civili del matrimonio).
d)	Unità abitativa posseduta (e non concessa 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
e)	Unità abitativa posseduta a titolo di proprietà/usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero, iscritti all'AIRE e già pensionati nel paese di estero di residenza, a condizione che l'unità abitativa non risulti locata o concessa in comodato.

CHIARIMENTI DEL MEF	
RM 10/2015	Pensionati con più abitazioni in Italia La scelta dell'immobile su cui far valere l'assimilazione ad l'abitazione principale può essere operata direttamente dal contribuente con la dichiarazione IMU (barrando il campo 15 "Esenzione")
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 (i contributi versati in Italia si totalizzano con quelli versati nel Paese estero) - pensione estera (anche congiuntamente ad una italiana) indipendentemente dal tipo di pensione (di vecchiaia, di invalidità, ecc.). L'assimilazione non spetta se si fruisce di sola pensione italiana (anche se percepita all'estero). L'agevolazione spetta solo se il Paese estero che eroga la pensione è anche quello di residenza. ▪ Altre assimilazioni: il Comune <u>non</u> può stabilire ulteriori ipotesi di assimilazione ad abitazione principale (ma solo fissare un'aliquota agevolata laddove non operi tale assimilazione).

ASSIMILAZIONE AMMESSA CON DELIBERA COMUNALE

Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà/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.**

Possesso di più immobili: l'assimilazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO A FAMILIARI

A decorrere dal 2016 in presenza di unità immobiliari concesse in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori figli o viceversa), l'art. 1 c. 10 L. 208/2015:

- ha eliminato la possibilità di assimilare l'unità all'abitazione principale da parte del Comune
- riconosce la **riduzione del 50%** della base imponibile IMU e TASI (v. [RF 142/2016](#)).

CONDIZIONI:

- contratto di comodato:** deve essere **registrato**
- residenza:** il comodante deve **risiedere anagraficamente nello stesso Comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato; per il comodatario l'unità deve costituire abitazione principale
- possesso di immobili:** il **comodante deve possedere in Italia:**
 - **1 solo immobile abitativo** (quello dato in comodato), che deve essere non "di lusso"
 - **oltre, eventualmente, alla propria abitazione principale** (che, come detto, dev'essere situata nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato), anch'essa non "di lusso"
- dichiarazione IMU:** sia presentata la dichiarazione IMU (con effetto anche sugli anni successivi). Entro il prossimo 30/06/2018 va presentata la dichiarazione IMU relativa alle situazioni verificatesi nel 2017



IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato (ex L. n. 431/98) l'IMU dovuta:

- così come risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune
- è **ridotta del 25%** (va versato il restante 75%).

FABBRICATI RURALI

In relazione ai fabbricati rurali, si ha la seguente situazione:

- 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.



Nota: dal 2016 riguarda anche i fabbricati rurali strumentali ubicati nelle Province di Trento e Bolzano che fino al 2015 avevano la possibilità di assoggettare ad IMIS /IMI tali immobili

- IMU dovuta per i **fabbricati rurali ad uso "abitativo"** diversi 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).

Dichiarazione IMU: 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 per gli anni successivi.**



IMMOBILI DI COOPERATIVE EDILIZIE: sono esenti da IMU (e da TASI) gli immobili:

- 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)
- delle cooperative edilizie a proprietà indivisa (Ris. 9/DF/2015):
 - sia adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (come in passato)
 - che destinate a studenti universitari soci assegnatari (anche in deroga alla residenza anagrafica).

IMMOBILI DI ENTI NON COMMERCIALI

Sono esenti IMU gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali destinati al solo svolgimento, con **modalità non commerciali**, 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).

Sul punto si osserva che:

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

Dichiarazione IMU: per fruire dell'esenzione, va presentato **l'apposito modello** di 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"*, con effetto anche per gli anni successivi

In presenza solo di immobili non esenti, va presentata la dichiarazione ordinaria (DM 30/10/2012).

AREE EDIFICABILI

Sono **soggette ad IMU le aree edificabili**, e cioè le aree:

- **utilizzabili a scopo edificatorio** in base al P.R.G. comunale (a prescindere dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso)
- **con effettive possibilità di edificazione** (non sottoposte a vincoli giuridici, pubblici o privati). Tale possibilità, in assenza di una specifica definizione di "fabbricabilità" da parte degli strumenti urbanistici, è desumibile dal richiamo ai criteri previsti ai fini dell'indennità di esproprio.



Nota: ai fini IMU sono considerate terreni agricoli le aree fabbricabili possedute da un coltivatore diretto/IAP iscritto alla previdenza agricola ed utilizzate in via diretta per l'attività di coltivazione, silvicoltura, allevamento o attività agricole connesse.

TERRENI AGRICOLI

A decorrere dal 2016, **l'esenzione dall'IMU** di cui all'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 le zone agevolate occorre rivolgersi agli uffici comunali).

ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI DI COLTIVATORI DIRETTI E IAP

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**.

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

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

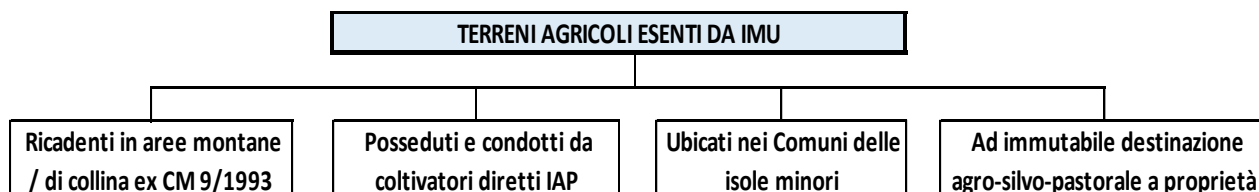
In particolare, per il MEF l'**esenzione IMU spetta per i terreni agricoli**:

a)	dei familiari coadiuvanti del coltivatore diretto <ul style="list-style-type: none"> ▪ proprietari o comproprietari di terreni ▪ che esercitano l'attività agricola e sono iscritti come CD nel nucleo familiare del capo-azienda, negli appositi elenchi previdenziali (<u>es</u>: moglie che coltiva il terreno col marito coltivatore diretto, che versa i contributi pur non essendo titolare di partita IVA, né cointestataria nella conduzione). <p>Se il coadiuvante possieda non solo il terreno coltivato nell'impresa a familiare ma anche altri terreni concessi in affitto/comodato ad altri soggetti, per detti terreni non si applica l'esenzione.</p>
b)	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
c)	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.

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.



CASISTICHE PARTICOLARI	
IMBULLONATI	<p>La Legge di Stabilità 2016 ha previsto che, a decorrere dal 1/01/2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la determinazione della rendita catastale dei fabbricati a destinazione speciale o produttiva, cioè degli immobili classificabili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E (opifici, alberghi, teatri, parrocchie, ecc.) ⇒ è effettuata (tramite stima diretta) tenendo conto: <ul style="list-style-type: none"> - del suolo e delle costruzioni - degli elementi ad essi strutturalmente connessi <p>Sono <u>esclusi</u> dalla suddetta stima diretta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i macchinari, i congegni, le attrezzature, gli altri impianti ▪ funzionali allo specifico processo produttivo <p>che, anche se "imbullonati", non risultano più assoggettati a Imu/Tasi.</p> <p><u>VARIAZIONE RENDITA:</u> gli interessati hanno potuto, dal 01/01/2016, presentare gli atti di "aggiornamento" ai fini della rideterminazione della rendita catastale (procedura DOCFA), in base a dette modalità. Per il solo 2016, se l'atto di aggiornamento è presentato entro il 15/06/2016, la nuova rendita catastale ha effetto dal 1/01/2016 ed è quindi utilizzabile per determinare l'Imu e la Tasi.</p>

FABBRICATI NELLE ZFU	<p>Tra le misure agevolative riconosciute alle piccole e micro imprese che esercitano l'attività nelle Zone Franche Urbane (ZFU) è prevista anche la possibilità di fruire dell'esenzione ovvero di agevolazioni IMU/TASI per gli immobili ubicati nella ZFU, posseduti ed utilizzati per l'esercizio dell'attività economica. I requisiti per l'agevolazione/esenzione sono fissati dalle specifiche disposizioni emanate per le diverse zone interessate, alle quali è necessario fare riferimento.</p> <p>È opportuno verificare presso il relativo Comune le peculiari modalità operative.</p> <p>Con il DL n. 50/2017 è stata istituita la ZFU Sisma centro Italia, comprendente i Comuni di Lazio, Umbria, Marche e Abruzzo colpiti dagli eventi sismici verificatisi nel 2016, che prevede <u>l'esenzione IMU per il 2017 e 2018</u>.</p>
FABBRICATI NEI TERRITORI COLPITI DA CALAMITÀ	<p>Per gli immobili inagibili / inabitabili a seguito di eventi sismici /alluvioni / altre calamità naturali è necessario fare riferimento agli specifici Provvedimenti per verificare i termini e le modalità di riconoscimento dell'esenzione IMU/TASI ovvero di riduzioni IMU/TASI diverse da quelle ordinariamente previste (riduzione della base imponibile del 50%).</p>
IMMOBILI CATEGORIA "D"	<p>Ai fini della base imponibile TASI degli immobili classificabili nella "categoria D" va fatto riferimento a quanto previsto ai fini IMU e, quindi, per i fabbricati:</p> <p>a) iscritti in Catasto, alla rendita catastale rivalutata va applicato lo specifico moltiplicatore ("valore catastale");</p> <p>b) classificabili nella categoria catastale "D", non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, è necessario moltiplicare il valore di bilancio per i coefficienti aggiornati dal DM 14.04.2017 ("valore contabile");</p> <p>c) non iscritti in Catasto, diversi dai precedenti, rileva la "<i>rendita proposta</i>".</p>

IMU - BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE

BASE IMPONIBILE

In generale, la base imponibile IMU/TASI è determinata applicando i seguenti moltiplicatori:

IMMOBILI - CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
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)	65
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 29/02/2016


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



Nota: si rammenta che, ai fini IMU/TASI, 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.

Si osserva, inoltre, che:

Immobili storico / artistici	la base imponibile, determinata applicando i suddetti moltiplicatori, è ridotta al 50% : <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.			
Immobili Inagibili/inabitabili				
Fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione	<p>l'imposta va determinata:</p> <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 <p>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%.</p> <p> Cass., ord. 23/08/2017, n. 20319: ai fini dell'assoggettamento ad IMU dei fabbricati di nuova costruzione: <i>"il criterio alternativo, previsto dall'art. 2 d.lgs. n. 504/92, della data di ultimazione dei lavori, ovvero di quella anteriore di utilizzazione, acquista rilievo solo quando il fabbricato non sia iscritto ancora in catasto, realizzando tale iscrizione, di per sé, il presupposto principale, per assoggettare il bene all'imposta"</i>.</p>			
Canone concordato	Per gli immobili locati a canone concordato (L. 431/98), l' imposta , determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, va ridotta del 25% .			
Fabbricati CAT. D NON ISCRITTI IN CATASTO CONTABILIZZATI	<p>Base imponibile IMU:</p> <table><tr><td>Ammontare costi di riferimento (al lordo quote ammortamento) all'1.1 dell'anno di imposizione</td><td>x</td><td>Coefficienti DM 14/04/2017</td></tr></table> <p>Costi di riferimento determinati come somma di:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ costo di acquisto/costruzione (compreso il terreno)✓ spese incrementative (l'importo della rivalutazione costituisce spesa incrementativa riferita all'anno di iscrizione in bilancio)✓ oneri diretti (imposte, prestazioni, ecc.). <p>Con riferimento all'IMU 2017, se la rendita catastale è stata attribuita:</p> <ul style="list-style-type: none">➔ nel 2016: la base imponibile IMU va determinata sulla base della rendita catastale;➔ nel 2017: il valore di riferimento rimane quello contabile. Dal 2018 l'imposta sarà dovuta sulla base della rendita catastale.	Ammontare costi di riferimento (al lordo quote ammortamento) all'1.1 dell'anno di imposizione	x	Coefficienti DM 14/04/2017
Ammontare costi di riferimento (al lordo quote ammortamento) all'1.1 dell'anno di imposizione	x	Coefficienti DM 14/04/2017		

ALIQUEUTE IMU

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.

Si rammenta comunque che per il 2017 ai Comuni (così come per il 2016, fatte alcune eccezioni) non è stato concesso di incrementare il carico impositivo complessivo rispetto a quello in vigore per il 2016.

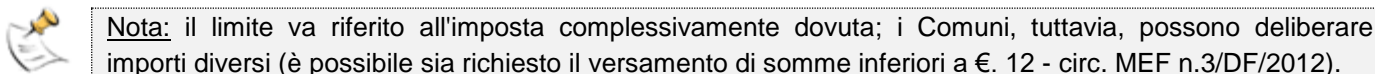
MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

Per il versamento del saldo Imu/Tasi è possibile utilizzare, alternativamente:

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

Arrotondamenti: il versamento va effettuato con arrotondamento all'unità di euro

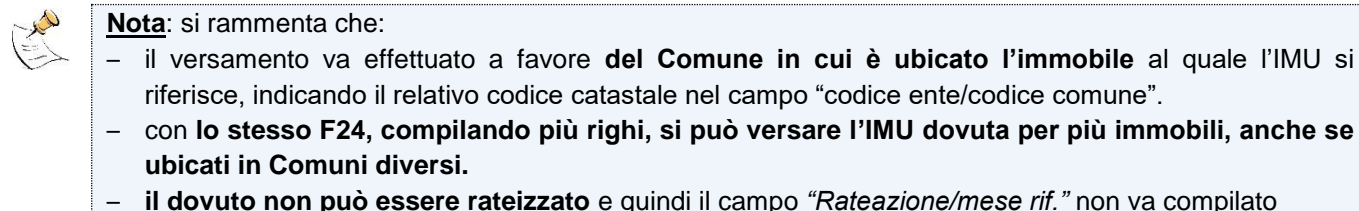
Importo minimo: ai fini del versamento l'importo minimo è di **€. 12,00**.

 **Nota:** il limite va riferito all'imposta complessivamente dovuta; i Comuni, tuttavia, possono deliberare importi diversi (è possibile sia richiesto il versamento di somme inferiori a €. 12 - circ. MEF n.3/DF/2012).

VERSAMENTO MEDIANTE F24 - IMU

Ai fini del **versamento** IMU mediante F24, vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

CODICI TRIBUTO F24 - IMU		
<i>Cod. tributo</i>	<i>Tipologia di immobile</i>	<i>Destinatario</i>
3912	Abitazione principale e relative pertinenze	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

In caso di versamento effettuato a favore di un Comune sbagliato, è sufficiente comunicare l'errore ai Comuni interessati, affinché gli stessi provvedano a regolarizzare la situazione.

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.

F24 SEMPLIFICATO: i soggetti **non titolari di partita IVA** possono utilizzare anche il modello F24 Semplificato (l'unica differenza rispetto al modello ordinario riguarda l'indicazione del destinatario del versamento nella col. "Sezione", nella quale va indicato il codice "EL" che individua l'Ente locale).

VERSAMENTO MEDIANTE BOLLETTINO DI C/C/P – IMU

L'apposito bollettino di c/c/p può essere presentato alternativamente:

- in **forma cartacea** presso gli uffici postali
- utilizzando il **canale telematico** di Poste spa.

Al riguardo, è disposto quanto segue:

Bollettini cartacei	sono disponibili gratuitamente presso gli uffici postali
Bollettini telematici	<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 1 solo bollettino (<i>"il versamento li deve comprendere tutti"</i>) ▪ <u>in Comuni diversi</u>: il versamento va effettuato <u>distintamente</u> per ogni Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili; sul bollettino è presente, infatti, un solo campo per il codice catastale
Dati precompilati IMU	il bollettino riporta il numero di c/c 1008857615 (che rimane tale per tutti i Comuni) e l' intestazione "PAGAMENTO IMU" .

ESEMPLIFICAZIONI

Esempio1	<p>Il sig. Neri, possiede (al 100%) una abitazione principale di “lusso” (A/8); questi versa l'IMU con le seguenti aliquote:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aliquota IMU 2016 (<u>per acconto</u>): 3,90‰ ▪ Aliquota IMU 2017: 4,10‰ <p>È, inoltre, prevista una detrazione per abitazione principale di € 200.</p>
----------	--

TIPOLOGIA	RENDITA CATAST.	RENDITA RIV. (5%)	COEFF.	VALORE CAT.	ALIQ.	DETRAZIONE	IMU ANNUALE
A/8	1.400	1.470	160	235.200	4,10‰	€ .200	€ . 764,32

- IMU 2017: € 764,32 $[(235.200 \times 4,10\%) - 200]$
- **Acconto IMU 2017: € 358,64** $[(235.200 \times 3,90\%) - 200] / 2$

Il saldo IMU 2017 è pari a € 405,68 (764,32 - 358,64) ed il modello F24 va così compilato:

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI						IDENTIFICATIVO OPERAZIONE																
codice entità/ codice comune	Razv.	Inmob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	ratazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati					importi a credito compensati								
F....			X	1		3918		2017	406 00													
detrazione						100.00	TOTALE G		406.00 H													
																		+/-	SALDO (G-H)		406.00	

Esempio2	<p>Il sig. Guidi possiede un appartamento d'interesse storico, tenuto <i>a disposizione</i>, per il quale la disciplina IMU prevede una riduzione della base imponibile del 50%.</p> <p>Il Comune ha deliberato l'aliquota IMU per le 2° case nella misura massima dello 1.06%.</p>
----------	---

TIPOLOGIA	RENDITA CATAST.	RENDITA RIV.	COEFF.	VALORE CAT.	ALIQ.	IMU ANNUA LORDA
ABITAZ.	700	735	160	117.600	1,06%	623,28 (1.246,56 x 50%)

Pertanto, al 18/12 il contribuente dovrà versare € 311,64 (623,28 – 311,64) ed il relativo F24 va compilato:

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE				
codice ente/ codice comune	Ravv.	Immob. variati	Acc.	Saldo numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
A			X	1	3918		2017	312 00	

Esempio3

La Rossi snc, a decorrere dal 10/11/2017, ha concesso in locazione “a libero mercato” un immobile destinato alla vendita (“immobile merce”), ultimato nel 2016.

- Rendita catastale rivalutata: € 525,00
- Aliquota IMU 2017: 1,06%

La società, beneficiando dell'esenzione IMU (fino al 31/10/2017), non ha versato l'acconto IMU 2017. L'imposta risulta dovuta per 2 mesi (novembre e dicembre) ed è così determinata:

- Base imponibile € 84.000 (525 x 160)
- IMU 2017: € **148,40** (84.000 x 1,06%) x 2/12

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE				
codice ente/ codice comune	Ravv.	Immob. variati	Acc.	Saldo numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
A			X	1	3918		2017	148 00	
								+/- SALDO (G-H)	
detrazione								TOTALE G	148,00 H
									148,00

Si rammenta che entro il 30/06/2018 va presentata la dichiarazione IMU per il 2017 al fine di comunicare il venir meno dell'esenzione, per variata destinazione dell'immobile.

Esempio4

I coniugi Rosato sono proprietari (50%) di un immobile in locazione “a libero mercato”. In tal caso, occorre procedere come segue:

TIPOLOGIA	RENDITA CATAST.	RENDITA RIV.	COEFF.	VALORE CAT.	ALIQ.	IMU ANNUA LORDA
ABITAZ.	800	840	160	134.400	1,06%	1.424,67

- IMU 2017 per ciascun coniuge: € 712,32 (1.424,67 x 50%)
- Acconto 2017 per ciascun coniuge: € 356,16 (1.424,67 x 50%)/ 2

Il saldo IMU dovuto da ciascun coniuge è pari € 356,16 (712,32 – 356,16) e l'F24 di ognuno va così compilato.

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE				
codice ente/ codice comune	Ravv.	Immob. variati	Acc.	Saldo numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
A			X	1	3918		2017	356 00	
								+/- SALDO (G-H)	
detrazione								TOTALE G	356,00 H
									356,00