

COMUNE DI ROCCELLA JONICA

L'INTRODUZIONE DELL'IMU

*Problematiche ed aspetti applicativi*

# L'introduzione dell'IMU

L'IMU è stata istituita con il D.Lgs. n.23 del 14/03/2011 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) che prevedeva l'entrata in vigore dal 01/01/2014

D.L. n.201 del 06/12/2011 (Decreto Monti) ha anticipato all'anno 2012 l'applicazione dell'imposta L'IMU sostituisce l'ICI ma ne eredita le regole di funzionamento (D.Lgs. n.504/92)

L'IMU, oltre a sostituire l'ICI, sostituisce anche l'Irpef e addizionali per gli immobili non oggetto di locazione

# Immobili soggetti al tributo

**FABBRICATI:** singole unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile una rendita catastale;

**AREA EDIFICABILE:** area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici;

**TERRENI AGRICOLI:** terreni utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola (art. 2135 C.C.)

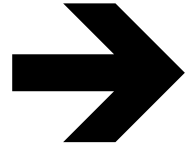
# Immobili esenti dall'IMU

- Immobili posseduti dallo stato, regioni, province e comuni;
- Fabbricati classificati nelle categorie catastali da E1 a E9 (stazioni, ponti, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, ecc.);
- Fabbricati con destinazione ad usi culturali;
- Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- Fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- Fabbricati appartenenti a stati esteri;
- Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina;
- Immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive

**Soggetti passivi** - Tutti i soggetti, persone fisiche o società di ogni tipo, che posseggono o detengono l'immobile a titolo di:

- proprietà
- altro ***diritto reale*** di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie
- Il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali
- il locatario finanziario, con riferimento agli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario finanziario è soggetto passivo dell'imposta a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto
- A decorrere dal 1° gennaio 2012, il coniuge assegnatario della casa coniugale, a seguito di provvedimento giudiziario di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se più  
proprietari su  
un immobile



L'imposta va pagata da  
ciascuno in ragione della  
loro quota

# Base imponibile e innalzamento moltiplicatori

## FABBRICATI ISCRITTI AL CATASTO

Per l'IMU, il valore imponibile si determina:

Rendita catastale al 1° gennaio dell'anno di imposizione	+ 5%	X moltiplicatore
--	------	------------------

<b>Tipo immobile</b>	<b>Nuovo moltiplicatore</b>
Gruppo A (abitazioni) C2 C6e C7 (magazzini, stalle, rimesse, autorimesse, tettoie)	160 (+60%)
Gruppo B (scuole, caserme, convitti, ecc.) C3 C4 e C5 (laboratori per arti e mestieri)	140 (+40%)

D5 (banche e assicurazioni) A10 (uffici)	80 (+60%)
Gruppo D (opifici, alberghi, teatri, cinema, palestre, ecc.)	60 (65 dal 2013) (+20%)
C1 (negozi e botteghe)	55 (+60%)

## CALCOLO SEMPLIFICATO

### Rendita catastale X MOLTIPLICATORE

Tipo immobile	Moltiplicatore
Gruppo A (abitazione) – <u>tranne A/10</u> C2 - C6e C7 (magazzini, stalle, rimesse, autorimesse, tettoie)	168
Gruppo B (scuole, caserme, convitti, ecc.) C3 - C4 e C5 (laboratori per arti e mestieri)	147
D5 (banche e assicurazioni) A10 (uffici)	84



Gruppo D (opifici, alberghi, teatri, cinema, palestre, ecc.)	63
C1 (negozi e botteghe)	57,75

### ***Riduzione dell'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili***

1. La base imponibile, sia per la componente comunale che per quella erariale, è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2 Nel caso di unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze che siano dichiarate inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzate, l'imposta deve ritenersi dovuta nell'importo ridotto al 50% di quello risultante dall'applicazione della rendita catastale, per tutto il periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, sulla base dell'aliquota ordinaria introdotta dal Comune.

Per la definizione e le casistiche di fabbricato inagibile si veda art. 11 del Regolamento IMU del Comune di Roccella Jonica.

## AREE EDIFICABILI e FABBRICATI IN COSTRUZIONE

valore commerciale dell'area al 1° gennaio dell'anno d'imposta 2012 per come indicato nella tabella dei valori delle sottozone.

ECCEZIONE – non sono mai edificabili i terreni posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli se effettivamente utilizzati per l'esercizio delle attività agricole

Per i fabbricati in costruzione e per quelli oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica, restauro e risanamento conservativo	Fino all'ultimazione dei lavori la base imponibile è pari al valore commerciale dell'area edificabile
--	---

## TERRENI AGRICOLI

ESENTI IN QUANTO ROCCELLA JONICA RISULTA COMUNE MONTANO

“Nuovo” concetto di abitazione principale

### Per l'ICI

Residenza anagrafica, salvo prova contraria
---

### Per l'IMU

Residenza anagrafica	Dimora abituale
----------------------	-----------------

Abitazione principale del proprietario o titolare di altro diritto reale

Abitazione principale del proprietario o titolare di altro diritto reale

## **Pertinenze dell'abitazione principale**

solo C2 - C6 e C7 (garage, cantina, ecc.) , nella misura di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

L'immobile destinato a pertinenza deve essere dichiarato dal proprietario.

# **ALIQUOTE**

**Abitazione principale e relative pertinenze**

**5 per mille**

**Assimilazione ad abitazione principale**

**5 per mille**

Costituiscono allo stesso modo abitazioni principali, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata e della detrazione per abitazione principale:

a. l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadino italiano non residente nel territorio dello Stato, a condizione che non risulti locata.

Costituiscono allo stesso modo abitazioni principali, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata e della sola detrazione di base prevista dalla normativa vigente:

a. gli immobili posseduti da cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari;

b. gli alloggi regolarmente assegnati dagli Enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le medesime finalità dell'Istituto autonomo per le case popolari.

### **Detrazioni per abitazione principale**

Dall'imposta Per il 2012 e 2013 la detrazione di 200 €, maggiorata di 50 € per ogni figlio con età  $\leq 26$  anni e con dimora e residenza nell'abitazione principale (fino ad un massimo di 400 €), rapportati al periodo per il quale il fabbricato è stato destinato ad abitazione principale.

Se l'immobile è adibito ad abitazione principale da più proprietari la detrazione va divisa in parti uguali (non in base alle quote di proprietà).

Se l'immobile è adibito ad abitazione principale da un comproprietario, la detrazione è di 200 €.

**Abitazione secondaria ed  
Area Fabbricabile**

**10,60 per mille**

## **AGEVOLAZIONI**

**Immobili di Cat. "A" concessi dal  
Proprietario in uso gratuito ai  
genitori e/o ai figli, a condizione  
che gli stessi li occupino quale loro  
abitazione principale ed ivi abbiano  
la residenza anagrafica  
con proprio nucleo familiare.**

**9 per mille  
(SENZA alcuna detrazione)**

Fabbricati non produttivi di reddito fondiario, così come disciplinato dall'art. 43 D.P.R. 917/1986 (TUIR);  
Immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES);  
Immobili di Cat. C1 posseduti da imprese non soggette ad IRES ed utilizzati per l'attività di impresa;  
Immobili di Cat. C1 dati in locazione, con contratto regolarmente registrato, ad imprese non soggette ad IRES che utilizzano gli stessi per l'attività di impresa.

**7,6 per mille**

## Pagamento dell'imposta

1°rata –entro 16 giugno dell'anno

2°rata –entro 17 dicembre dell'anno

Il contribuente ha la facoltà di effettuare un unico versamento entro il 16 giugno dell'anno

L'imposta andrà pagata solo con F24 (no bollettino) (modalità saranno stabilite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate)