



I.M.U.

L'I.M.U. è l'imposta municipale propria la cui istituzione è stata anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale.

La Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha stabilito l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria.

NORMATIVA

La normativa di riferimento è la seguente :

- Decreto legislativo n° 23/2011, articoli 8 e 9 e 14 in quanto compatibili – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria e abolizione dell'ICI.
- Decreto legge n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale.
- Decreto legislativo n° 504/1992 – Istituzione dell'ICI – per i soli articoli richiamati.
- Decreto legislativo n° 446/1997, articolo 52 – Potere regolamentare in materia di tributi locali.
- Regolamento Comunale dell'Imposta Unica Comunale.
- Regolamento generale delle entrate
- Decreto Legge n° 16 del 24.04.2012 convertito nella Legge n° 44 del 26.04.2012
- Legge 24-12-2012 n. 228 (Legge di stabilità 2013)
- Decreto Legge n° 35 del 08.04.2013 convertito nella Legge n° 64 del 06.06.2013
- Decreto Legge n° 54 del 21.05.2013 convertito nella Legge n° 85 del 18.07.2013
- Decreto Legge n° 102 del 31.08.2013 convertito nella Legge n° 124 del 31.08.2013;
- Decreto Legge n° 133 del 30.11.2013 convertito nella Legge n° 5 del 29.01.2014;
- Legge 27-12-2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014) ;
- Decreto Legge n°16 del 06.03.2014 convertito nella Legge n° 68 del 02.05.2014;
- Decreto Legge n° 47 del 28.03.2014 convertito nella Legge n° 80 del 23.05.2014;
- Decreto Ministeriale 28.11.2014 ;
- Decreto Legge n. 4 del 24.01.2015 convertito nella Legge n°34 del 24.03.2015;
- Legge 28-12-2015 n. 208 (Legge di stabilità 2015);

NOVITÀ 2016

COMODATI

Dal 1° gennaio 2016 è interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

LE CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELLA RIDUZIONE

Proprietà immobiliari del comodante

Il comodante può possedere un solo immobile (in Italia); oppure, oltre a quello che viene concesso in comodato, può essere proprietario solo di un altro immobile ad uso abitativo, adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; il possesso di (altro) immobile definito come rurale ad uso strumentale sebbene abitativo non preclude l'accesso all'agevolazione.

Residenza del comodante

Occorre che risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Grado di parentela

Il comodato deve sussistere tra parenti in linea retta entro il primo grado ovvero genitori e figli.

Utilizzo dell'immobile

L'utilizzo dell'immobile concesso in comodato: il comodatario deve utilizzare l'immobile dato in comodato come propria abitazione principale. Il contratto di comodato deve essere registrato.

Categorie catastali ammesse

Sono escluse le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Ubicazione di eventuale altro immobile del comodante

Laddove oltre alla casa che viene concessa in comodato, il comodante possieda altro immobile, lo stesso deve essere l'abitazione principale del comodante e deve trovarsi nello stesso Comune in cui si trova la casa data in comodato ai familiari;

Pertinenze

Si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per l'immobile principale, in base al quale 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;

Requisiti

Ai fini dell'applicazione del beneficio, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita dichiarazione entro il 30 giugno 2017.

La registrazione

Un contratto di comodato d'uso può essere sottoscritto in forma verbale o scritta, ma in caso di immobili, per ottenere il beneficio ai fini IMU, il contratto deve essere registrato.

Il costo complessivo da sostenere per la registrazione è, nel caso di comodato in forma scritta di almeno € 232,00 (euro 200,00 di imposta di registro più almeno due marche da bollo da 16 €) più eventuali costi aggiuntivi se l'interessato si rivolge ad un consulente o ad una agenzia.

Per ulteriori informazioni al riguardo contattare direttamente gli uffici comunali.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Il comma 53 della Legge n. 208/2015 stabilisce che all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 6 è inserito il seguente: «6-bis. *Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6, è ridotta al 75 per cento*».

ALCUNE CASISTICHE FREQUENTI

- La Legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha introdotto alcune importanti modifiche all'IMU per le **abitazioni principali**, in particolare ha previsto che l'IMU non si applichi all'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione di euro 200,00. **Per pertinenze dell'abitazione principale** si intendono quelle esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

- Tale abolizione interessa anche le **unità immobiliari assimilate all'abitazione principale** per legge o per regolamento del Comune.

- A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato** ed iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Si considera abitazione principale l'immobile, di proprietà anche parziale del coniuge residente temporaneamente all'estero per motivi di lavoro ed iscritto all'AIRE, in cui risiede anagraficamente e dimora abitualmente il nucleo familiare composto dall'altro coniuge e dagli eventuali figli conviventi e che costituiva abitazione principale dell'intero nucleo familiare prima del trasferimento all'estero.

CHI NON PAGA

Non pagano l'IMU le seguenti categorie di immobili :

- a) – le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, dei soci assegnatari, ivi incluse 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) – i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 ;
- c) – la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio ;
- d) – l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, del personale in servizio permanente appartenente alle forze armate (esercito, marina, aeronautica), forze di polizia ad ordinamento militare (carabinieri e guardia di finanza), forze di polizia ad ordinamento civile (polizia di stato, polizia penitenziaria e forestale), nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art.28,c.1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n.139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- e) – i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ;
- f) – i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati ;
- g) – l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
- h) – i terreni agricoli e non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, previsti dall'art. 1 del d.lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, rientranti nel territorio montano individuato dalla Regione Sicilia.

CHI PAGA

Ad eccezione dei casi in cui l'imposta municipale propria (IMU) non è dovuta, devono pagare :

- i proprietari degli immobili (case, negozi, capannoni industriali, aree fabbricabili ecc.);
- i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione (si ricorda che ha diritto di abitazione sull'intera unità immobiliare il coniuge superstite che utilizza l'abitazione di famiglia);
- i locatari di immobili concessi in locazione finanziaria (c.d. leasing) ;
- i concessionari di aree demaniali.