

# IMU

(Imposta Municipale Unica)

(Entrata in vigore nel 2012 - D.L. 201/2011)

## IUC

(Imposta unica comunale che racchiude Imu, Tari e Tasi)

(Entrata in vigore nel 2014 - Legge 147/2013)

Sostituisce l'Ici e per la componente immobiliare l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali. Ha una natura patrimoniale e non reddituale

### **Presupposto di imposta**

Possesso immobili:

Fabbricati (abitazione principale – rurali ad uso abitativo e strumentale)

Aree fabbricabili/edificabili

Terreni agricoli

**Base imponibile** La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge e poi su questo valore si applica l'aliquota prevista

### **Soggetti passivi**

- il proprietario di un immobile (fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso)

- il titolare di un diritto reale di godimento su un immobile:

- usufrutto
- uso
- diritto di abitazione (es. l'ex coniuge affidatario della casa coniugale, il coniuge superstite)
- diritto di superficie (es. per la concessione di stabilimenti balneari e rimessaggi, quindi il concessionario che usufruisce della concessione di un'area demaniale)
- enfiteusi (godere un fondo altrui con l'obbligo di apportarvi migliorie e di corrispondere un canone in denaro o in natura)

- casi particolari:

- il locatario, se sull'immobile vi è una locazione finanziaria (leasing)
- il comodante, se l'immobile è dato in comodato d'uso
- il soggetto che ha acquistato l'immobile nell'anno in corso

### **Calcolo dell'imposta**

1. Calcolo base imponibile dei **fabbricati iscritti in catasto**, la base imponibile è la rendita catastale

RENDITA CATASTALE \* COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE = VALORE CATASTALE  
+ 5% di rivalutazione = VALORE FISCALE (BASE IMPONIBILE OGGETTIVA)  
Alla BASE IMPONIBILE si applica l'aliquota \* il periodo di possesso (mesi) \* la % di possesso \* la % di riduzione – la detrazione

La rendita catastale viene moltiplicata per il coefficiente e poi rivalutata del 5%:

160 per i fabbricati A-C/2-C/6-C/7 ad esclusione degli A/10

140 per i fabbricati B – C/3 – C/4 – C/5

80 per i fabbricati A/10 – D5

60 per i fabbricati D ad eccezione dei D5 (dal 2013 il moltiplicatore è 65)

55 per i fabbricati C/1

2. Calcolo base imponibile dei **fabbricati non iscritti in catasto**, la base imponibile è il valore contabile

Gruppo D non iscritti al catasto, posseduti interamente da imprese, distintamente contabilizzati, il valore contabile (da registro dei beni ammortizzabili) si moltiplica per i coefficienti aggiornati ogni anno dal Ministero dell'Economia e Finanza. Ora c'è l'obbligo di accatastamento, se forzoso è retroattivo di 5 anni.

### 3. Calcolo base imponibile dei **terreni**, la base imponibile è il reddito dominicale

Per i terreni posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti allo IAP (**categorie esenti dal 2013**), il calcolo dell'imposta è il reddito dominicale moltiplicato per 110 e poi rivalutato prima del 25% \* la % di possesso \* il periodo di possesso (mesi) \* la % di riduzione/agevolazione

Per gli altri terreni il reddito dominicale è moltiplicato per 135 e poi rivalutato del 25% \* la % di possesso \* il periodo di possesso (mesi)\* la % di riduzione/agevolazione

### 4. Calcolo base imponibile delle **aree fabbricabili/edificabili (sono definite dal Piano Regolatore Generale comunale – PRG)**, la base imponibile è il valore di mercato

Al valore di mercato al 01/01 dell'anno fiscale si applica l'aliquota stabilita dal comune \* la % di possesso \* il periodo di possesso (mesi)

Il comune può determinare con delibera delle aree, un valore di riferimento minimo per zone e tipologie omogenee, se il soggetto passivo lo dichiara, l'immobile non può essere accertabile (al di sotto di questo valore l'immobile è accertabile).

#### **PS**

***L'imposta è dovuta per anno solare, proporzionalmente ai mesi di possesso (il possesso per 15 giorni vale per un mese). Nel caso i soggetti obbligati siano più di uno, l'imposta dovuta è proporzionale alla propria quota di possesso***

- Per il periodo possesso nel calcolo del dovuto, occorre tenere conto che se la data ricade nei primi quindici giorni, si considera come ultimo mese il precedente, dal sedicesimo giorno in poi, il mese successivo. Es. 12 aprile, si dichiarano 3 mesi.
- Dal 2016 il periodo di possesso nelle dichiarazioni va inserito per data e non più per mesi

Ad integrazione di quanto previsto dalla normativa, il comune ha il potere di regolamentare le aliquote, le riduzioni e le esenzioni (potestà regolamentare)

#### **Aliquote**

Il comune entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio (120 giorni dalla chiusura dell'esercizio o 180 giorni se termine straordinario) delibera le aliquote.

**Il comune può aumentarle o diminuirle tramite la potestà regolamentare, rispettando un principio di equità, in base ai limiti previsti dalla normativa.**

Il comune può definirle per categoria, escludendone alcune, come ad esempio aliquota per fabbricati categoria D, ad eccezione dei D 5 (istituti di credito e assicurazioni) oppure seconde case non locate, o solo A10 (uffici), o come ad esempio a Crema, immobili cat D senza Slot Machine o per soggetto, come ad esempio soggetto Aire, unico occupante.

#### 1. Aliquota base Abitazioni Principale e pertinenze

L'aliquota base per abitazione principale e pertinenze\* è 4%° (**Se esente l'abitazione principale, valida comunque per A1 – A8 – A9 se abitazione principale**)

L'aliquota per l'abitazione principale e pertinenze è un'aliquota ridotta, è pari allo 4%° - il comune può aumentarla o diminuirla di 2 punti, quindi può andare da 2%° a 6%°

L'aliquota si applica anche alle abitazione assimilate all'abitazione principale:

- Casa coniugale assegnata all'ex coniuge dal saldo 2013
- Diritto di abitazione coniuge superstite (può essere richiesto dal coniuge superstite se al momento del decesso del coniuge risiedeva nella stessa abitazione – sussiste anche se rinuncia all'eredità pertanto gli eredi sono esenti)
- Anziani o disabili che risiedono in un ricovero (se assimilati ad abitazione principale e se non locati)
- Cittadini italiani residenti all'estero con proprietà non locata o usufrutto in Italia assimilati dal 2012 al 2014, dal 2015 TASSABILI
- Immobile posseduto e non locato da un appartenente alle Forze dell'ordine (con obbligo di dichiarazione al comune in caso di trasferimento) dal saldo 2013 assimilati
- Detenuti

- Comodato d'uso/Usò gratuito, assimilata ad abitazione principale dal 2012 al 2015, dal 2016 riconosciuta la RIDUZIONE del 50%
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari – dal 2013 assimilati
- Immobile posseduto e non locato da un appartenente alle Forze dell'ordine (con obbligo di dichiarazione al comune in caso di trasferimento) dal saldo 2013 assimilati

### 2. Aliquota ordinaria Altri Fabbricati

L'aliquota base è 7,6‰, i comuni possono aumentarla o diminuirla di 3 punti, quindi può andare da 4,6‰ a 10,6‰

Può essere aumentata fino a 10,6‰ e diminuita a 4‰ per:

- immobili non produttivi di reddito fondiario
- immobili posseduti da soggetti passivi dell'Ires (imposta sul reddito di società)

Può essere aumentata fino a 10,6‰ e diminuita a 3,8‰ per:

- beni merci - fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, che non siano locati, comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla fine dei lavori (**ESENTE DAL SALDO 2013**)

### 3. Aliquota Terreni

L'aliquota base è 7,6‰, può aumentare o diminuire di 3 punti, quindi può andare da 4,6‰ a 10,6‰ - **ESENTI DAL 2013 SE COLTIVATORI DIRETTI O ISCRITTI ALLO IAP O SE COMUNITA' MONTANE**

### 4. Aliquota Fabbricati rurali strumentali

L'aliquota base è 2‰, i comuni possono diminuirla fino a 1‰ - **ESENTI DAL 2013 SE COLTIVATORI DIRETTI O ISCRITTI ALLO IAP o SE ACCATASTATI CON ANNOTAZIONE** che garantisce la presenza del requisito soggettivo (se coltivatore diretto o iscritto allo IAP) ed oggettivo (se il fabbricato utilizzato per fini agricoli) – se abitazione del titolare esente come abitazione principale

**Quota Statale** Allo Stato è riservata la quota di imposta pari alla metà dell'importo (aliquota base 7,6‰), ad esclusione dell'abitazione principale, della pertinenze e dei fabbricati rurali.

**Dal 2014**, la quota Stato è del 3,6‰ degli immobili categoria D

### **Abitazione Principale e Pertinenze \***

Requisiti: E' una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile al catasto nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

In caso di residenza senza dimora, l'immobile si paga come Immobile a disposizione.

L'abitazione principale non può essere data in uso gratuito ad un parente

### Pertinenze dell'abitazione principale

C/2 – C/6 – C/7 se non unite all'unità immobiliare abitativa.

E' riconosciuta solo una unità per ciascuna categoria, fino ad un massimo di tre pertinenze (esempio, una c/2, una C/6, una C/7; ES. se la soffitta e la cantina sono accatastati all'abitazione principale si può usufruire di una sola agevolazione C/6 o C/7)

**Dal 2019 è cessato il blocco degli aumenti sancito a livello nazionale per il triennio 2016/2018 dalle varie leggi di Stabilità/Bilancio, per il quale i Comuni non potevano incrementare le aliquote deliberate nel 2015.**

### **Detrazioni**

1. E' pari a 200 euro per il periodo di destinazione, il comun e può aumentarla fino a 400 euro (**Dal 2014 anche se esente l'abitazione principale, valida comunque per A1 – A8 – A9 se abitazioni principali**)

La detrazione spetta in caso di più soggetti in ugual misura proporzionalmente al periodo di destinazione e non alla % di possesso.

Usufruiscono della detrazione Abitazione principale e sue pertinenze (tre pertinenze, una per categoria, una C2, una C6, una C7):

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari – dal 2013 assimilati
- Immobile posseduto e non locato da un appartenente alle Forze dell'ordine (con obbligo di dichiarazione al comune in caso di trasferimento) dal saldo 2013 assimilati
- Detenuti

- Alloggi sociali, solo per l'anno 2014 assimilati, dal 2015 ESENTI
- Casa coniugale assegnata all'ex coniuge, dal saldo 2013 ESENTE
- Diritto di abitazione coniuge superstite (può essere richiesto dal coniuge superstite se al momento del decesso del coniuge risiedeva nella stessa abitazione – sussiste anche se rinuncia all'eredità pertanto gli eredi sono esenti)
- Comodato d'uso/Usò gratuito, assimilata ad abitazione principale dal 2012 al 2015, dal 2016 riconosciuta la RIDUZIONE del 50%
- Anziani disabili che risiedono in un ricovero (se da regolamento assimilati)
- Cittadini italiani residenti all'estero con proprietà non locata o usufrutto in Italia assimilati dal 2012 al 2014, dal 2015 TASSABILI

Anche se non assimilati, usufruiscono della sola detrazione e di un'aliquota ordinaria gli Alloggi assegnati dallo IACP (case popolari) – Anno 2012 e dal 2014 (solo nel 2013 esentati da normativa)

### Maggiori detrazioni – VALIDA FINO AL 2013

Oltre i 200 euro, è riconosciuta una detrazione di euro 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (nell'anno fiscale), a condizione che dimori abitualmente e abbia la residenza (non che siano fiscalmente a carico) fino al compimento del 26 anno di età (l'evento deve essere dopo il 15^ giorno del mese per calcolare il mese)

La maggiore detrazione non può superare i 400 euro e l'importo complessivo tra detrazione e maggiore detrazione, dovrà essere massimo di 600 euro (400+200)  
(Esempio: La detrazione spetta solo ad un coniuge, dove risiede il figlio)

### **Riduzioni Fabbricati**

Riduzione del 50% della base imponibile:

- Per i fabbricati di interesse storico e artistico (riconosciuti da Decreto Ministeriale)
- Per i fabbricati inagibili o inabitabili e non utilizzati (inagibilità riconosciuta dal comune o dalla Polizia Municipale o dai Vigili del fuoco)

### Usò Gratuito:

Fino al 2015 era regolato da Regolamento Comunale che limitava la fattispecie e definiva una specifica aliquota o la equiparava all'abitazione principale. Dal 2016 chi ha l'uso gratuito ha diritto ad una riduzione del 50% del dovuto con delle limitazioni:

- Concesso ai parenti di primo grado in linea retta – DAL 2019 esteso anche al coniuge superstite del comodatario defunto se con figli minori
- l'immobile deve essere utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non deve rientrare tra le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia oltre alla casa principale;
- il comodante deve avere residenza e dimora abituale nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato d'uso;
- il comodante deve presentare la dichiarazione Imu per attestare il possesso dei requisiti sopra indicati.
- Contratto registrato

### Canone concordato:

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, il comune tramite Regolamento può definire una specifica riduzione. DAL 2016 l'aliquota stabilita dal comune è ridotta del 25 per cento

### Beni Mercei:

riduzione dell'aliquota per gli anni 2012 e acconto 2013 (dal saldo ESENTI)

### Trust:

L'Ente tramite regolamento può definire un'aliquota agevolata o l'esenzione per immobili e diritti reali trasferiti ai trust – DAL 2017

### **Terreni – Fabbricati rurali strumentali**

**Fino al 2013 ha valore la riduzione/agevolazione per coltivatori diretti o iscritti allo IAP - DAL 2013 ESENTI: TERRENI A QUALSIASI USO DESTINATI (ES. TERRENO DA PRG FABBRICABILE) FABBRICATI RURALI STRUMENTALI, ES ABITAZIONE DEI DIPENDENTI, FABBRICATO USATO PER SVOLGERE L'ATTIVITA' AGRICOLA – FABBRICATO RURALE UTILIZZATO COME ABITAZIONE DEL TITOLARE ESENTE PERCHE' ABITAZIONE PRINCIPALE)**

**Per quanto riguarda le aree edificabili posseduti da coltivatori diretti o iscritti allo IAP, queste sono considerate come terreno agricolo, quindi tassabile sulla base del reddito dominicale a questo attribuito (quindi esenti dal 2013) – FINZIONE DI NON EDIFICABILITA’**

La cancellazione previdenziale a seguito di intervenuto pensionamento, fa venir meno ogni diritto a fruire dell'esenzione, quindi per poter continuare ad usufruire dell'esenzione il pensionato non deve cancellare la propria posizione contributiva

Fino al 2013: I terreni dei coltivatori o degli iscritti allo Iap non sono fabbricabili, sono soggetti ad imposta per il valore eccedente i 6000 euro e con le seguenti riduzioni:

70% oltre i 6000 euro e fino a 15.500

50% oltre i 15.500 euro e fino a 25.500

25% oltre i 25.500 e fino a 32.000

**Esenzioni**

- Categoria E (edifici pubblici) e F (ruderi, fabbricati in corso di costruzione e di definizione, aree urbane)
- Terreni Comunità Montane
- Aree edificabili posseduti da coltivatori diretti o iscritti allo IAP (ESENTI DAL 2013 in base al principio di FINZIONE DI NON EDIFICABILITA’, l’area deve essere urbanisticamente edificabile ma ai fini IMU è considerata come terreno agricolo)
- Enti Territoriali (Province – Comuni – Regioni)
- Alloggi sociali DAL 2014 (assimilati con abitazione principale NEL 2014, IN SEGUITO ESENTI)
- Soggetti Onlus/Enti non commerciali (requisito soggettivo NO FINALITA’ DI LUCRO – requisito oggettivo IMMOBILE UTILIZZATO IN MODALITA’ NON COMMERCIALE)
- Casa coniugale assegnata all'ex coniuge (dal saldo 2013)
- Abitazione principale dal 2014 (con esclusione di A1 – A8 – A9 con detrazione e aliquota agevolata se abitazione principale) e abitazioni assimilate (Forze dell’ordine dal saldo 2013 – Casa coniugale assegnata all’ex coniuge dal saldo 2013 – Detenuti - Anziani o disabili residenti in un ricovero se assimilati dall’Ente come abitazione principale – Comodato d’uso dal 2013 al 2015, dal 2016 riduzione del 50%) – DAL 2019 MANTIENE I REQUISITI DI ABITAZIONE PRINCIPALE ANCHE SE L’IMMOBILE E’ PARZIALMENTE LOCATO (es. stanze affittate a studenti) A CONDIZIONE CHE SUSSITANO GLI ALTRI REQUISITI
- Beni Merci, fabbricati non ancora sul mercato (DAL SALDO 2013)
- Immobili per l'esercizio del culto (Parrocchie o dove si svolge il rito religioso, catechismo – luoghi di culto)
- Terreni (a qualsiasi uso destinato anche fabbricabile) di coltivatori diretti o iscritti allo IAP – ESENTI DAL 2013 (in caso di cancellazione previdenziale e seguito pensionamento decade io diritto all’esenzione)
- Fabbricato Rurale (di categoria D/10 per i coltivatori diretti o iscritti allo Iap) iscritto a catasto con specifica annotazione che garantisce la presenza del requisito soggettivo (se coltivatore diretto o iscritto allo IAP) ed oggettivo (se il fabbricato utilizzato per fini agricoli) ESENTI DAL 2013
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari – ESENTI DAL 2013
- Soggetti Aire già pensionati in Italia – non locata o usufrutto in Italia - ESENTI DAL 2015
- Trust, l’Ente tramite regolamento può definire un’aliquota agevolata o l’esenzione per immobili e diritti reali trasferiti ai trust – DAL 2017
- Alloggi assegnati dallo IACP (case popolari) – ESENTI SONO NEL 2013
- Cittadini italiani residenti all’estero con proprietà non locata o usufrutto in Italia ESENTI 2013 e 2014

**Dichiarazione** Entro il 30/06 dell’anno successivo dal possesso dell’immobile:  
nei casi di variazione importanti da determinare riduzioni o esenzione, rispetto alla dichiarazione precedente:

- Compravendita o variazione di valore delle aree edificabili
- Cessazioni di contratti di leasing
- In caso di fallimenti
- Immobile affittato e assegnato dallo IACP
- Dichiarazione da parte dell’ex coniuge assegnatario della casa coniugale
- Immobile concesso in comodato d’uso

- Ecc..

La dichiarazione non va presentata nei seguenti casi:

- In caso di rogito notarile
- In caso di presentazione di successione
- Quando i dati sono rilevabili in catasto
- Fabbricati rurali strumentali (dati già in possesso per rilascio dei requisiti di ruralità)

**Versamento**

16/06 acconto o unica soluzione

16/12 saldo

O due rate semestrali

**Modalità di versamento** Autoliquidazione con F24 o bollettino

# Note Imu

## **DEFINIZIONI**

**A1** Abitazione di tipo signorile **A8** Abitazione in ville **A9** Castelli, palazzi artistici e storici (esente solo se riconosciuto da Decreto Ministeriale di interesse storico)

**AIRE:** Anagrafe italiana residenti all'estero

## **AREA FABBRICABILE:**

L'art 13 del DL 201/2011 richiama il D.Lgs lettera b) art. 2 del D.Lgs. 504/92 (Riordino della finanza locale degli enti territoriali) L'area edificabile è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L'articolo 5, comma 6, del Dlgs 504/92, se un fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione straordinaria come pure in caso di lavori di edificazione in corso, si tassa l'area di sedime dei lavori sempre e comunque come area edificabile, anche in deroga alle regole ordinarie.

Si considera area edificabile il suolo che rientra nello strumento urbanistico generale anche solo adottato dal Comune e non ancora approvato dai competenti organi regionali.

Ai fini in esame quindi non rileva l'effettiva e concreta possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria.

Ciò non significa ovviamente che le reali prospettive di edificazione siano del tutto ininfluenti, esplicheranno effetti infatti sotto il profilo della misurazione del valore del suolo. Così, per esempio, è evidente che un suolo ricadente in un Piano regolatore generale per il quale le prospettive di costruzione sono lontane nel tempo avrà un valore di molto inferiore rispetto a quello attribuibile ad un suolo per il quale è stata già rilasciata l'autorizzazione a costruire.

Il valore imponibile

L'imposta si applica sul valore di mercato dell'area al primo gennaio di ciascun anno. Questo criterio opera anche nell'ipotesi in cui un terreno agricolo diventa edificabile in corso d'anno.

In tale eventualità, l'immobile sarà considerato suolo edificatorio a partire dalla data di attribuzione della qualifica in esame. Il valore da adottare sarà quello al primo gennaio 2012, riferibile a suoli aventi analoga potenzialità edificatoria. Se però nel corso del 2012 è stato ad esempio approvato lo strumento attuativo (piano di lottizzazione o altro), il maggior valore così ottenuto dal suolo rileverà solo a partire dall'anno prossimo.

Allo scopo di facilitare il compito dei contribuenti, i comuni possono deliberare i valori di riferimento delle aree. I Comuni possono, in primo luogo, deliberare valori che, se accettati dal contribuente, proteggono da futuri accertamenti.

In tale eventualità, occorre una delibera consiliare. Resta tuttavia inteso che se il contribuente ha motivo per ritenere eccessivi i valori comunali, egli potrà discostarsene.

Inoltre, i Comuni possono deliberare valori meramente orientativi dell'attività di accertamento degli uffici (Cassazione, sentenza 13105/2012). In questa eventualità, è sufficiente una delibera di giunta. In tal caso, i contribuenti che intendono adeguarsi ai valori di orientamento non sono garantiti dalla delibera comunale.

Gli uffici tributari possono infatti rettificare i pagamenti eseguiti sulla base di criteri diversi da quelli deliberati, a condizione che motivino le ragioni della rettifica.

Variazioni urbanistiche dall'adozione

La legge n. 248 del 2006 all'art. 36, comma 2, disciplina proprio questa fattispecie che è molto importante per capire il momento a partire dal quale la tassazione modifica il suo impatto non solo nel caso della cessione ma per qualsiasi tipologia generata da una modifica dei diritti reali che insistono sul terreno per cui non solo a livello di cessione o vendita della proprietà ma anche a livello di cessione del diritto di superficie o usufrutto ecc.

In breve sintesi infatti i terreni agricoli sono tassati sulla base del reddito dominicale mentre quelli edificabili invece sulla base del reddito effettivamente generato e che molto probabilmente è maggiore. Il momento a partire dal quale questo cambia è proprio il momento di passaggio da terreno agricolo o rurale a terreno edificabile.

Prima del DL 223 del 2006

L'edificabilità del terreno viene attribuita dagli strumenti urbanistici il che vuol dire che sono suscettibili di utilizzazione edificatoria quelli che risultano così qualificati dal piano regolatore generale predisposto dal Comune in base alla Legge 1150 del 1942, ART 8 o in mancanza dagli strumenti urbanistici anche non operativi purché conclamati e vigenti alla data della cessione del diritto sul terreno e sempre che siano esenti da vincoli posti dallo stato per diversa natura, paesaggistica piuttosto che di interesse storico od artistico

Dopo il DL 223 del 2006 (Decreto Bersani)

Dopo questo intervento normativo invece il terreno si qualifica come edificabile in base allo scopo edificabile che deve emergere dagli strumenti urbanistici generali adottati dal Comune (ossia sempre i PRG), indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi dei medesimi ossia dei piani particolareggiati.

I Comuni, infine, potrebbero non aver deliberato nulla sui valori delle aree, trattandosi di una mera facoltà prevista dalla legge. In tale ipotesi, converrà chiedere consiglio ad un tecnico (geometra, ingegnere, eccetera).

Comunicazione dei Comuni

Occorre infine ricordare che anche nell'Imu vale la regola secondo cui quando il Comune attribuisce la qualifica di edificabilità a un suolo ne deve dare notizia agli interessati con lettera raccomandata (come disposto dall'art. 31, comma 20, della legge n° 289/2002).

In caso di omissione del comune, si ritiene che al contribuente che non abbia adeguato i versamenti al maggior valore del suolo non potranno essere comminate sanzioni (circolare n. 3/2012 del Dipartimento delle Finanze).

### **AREA FABBRICABILE E COLTIVATORI DIRETTI O ISCRITTI ALLO IAP - FINZIONE DI NON EDIFICABILITA':**

Ai fini IMU e TASI l'art. 13 c. 2 del DL 201/11 richiama l'agevolazione di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 504/92, prevede per le aree fabbricabili una specifica deroga, in base alla quale non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agricola.

Si tratta della cosiddetta "finzione di non edificabilità" delle aree: l'area è urbanisticamente edificabile (nel senso che non vi è alcuna compressione dei diritti edificatori previsti su tale terreno), ma ai fini del prelievo comunale si considera terreno agricolo, quindi tassabile sulla base del reddito dominicale a questo attribuito (rammentando che i terreni posseduti da tali soggetti, se direttamente condotti, dal 2013 sono esenti per l'IMU e dal 2014 esenti per la TASI).

#### **Beni Mercati:**

Fabbricati costruiti non ancora sul mercato, non locati (prodotto dell'attività del costruttore/agenzia immobiliare)

**C2** Magazzini e locale di deposito - **C6** Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse **C7** Tettoie chiuse o aperte

**Coltivatore diretto:** Chi svolge l'attività in modo abituale e prevalente, deve essere la sua maggiore fonte di reddito e deve essere iscritto all'INPS. Requisito Soggettivo (coltivatore) e oggettivo (maggiore fonte di reddito)

#### **Coltivatore iscritto allo IAP**

Figura professionale iscritto all'albo "Imprenditore agricolo professionale"

**Comunità Montane:** Comuni dove sono esentati i terreni e i fabbricati rurali

**Docfa:** Documento dei fabbricati accatastati

**Fabbricati di interesse storico e artistico:** Sono presenti su un elenco rilasciato da Decreto Ministeriale

#### **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Cat D10):**

Fabbricati utilizzati per i fini agricoli

#### **Fabbricato rurale (Cat A6 – D10):**

fabbricato utilizzato per fini agricoli, accatastato dal 2006, deve avere i requisiti soggettivi (appartenere ad un coltivatore diretto o iscritto allo IAP) e oggettivi (deve essere utilizzato per i fini agricoli) – ESENTE DAL 2013 – ESENTE SE COMUNITA' MONTANA

**IACP:** Istituto Autonomo Case Popolari

#### **Immobili:**

Fabbricati

Terreni

Aree edificabili/fabbricabili (sono definite dal Piano Regolatore Generale comunale – PRG)

**Inabitabilità:** Immobile fatiscente o non utilizzabile per motivi igienico sanitari

**Inagibilità:** Immobili strutturalmente inagibili, mancato rispetto dei requisiti di sicurezza che rendono pericoloso l'utilizzo, riconosciuti dall'Ente o dalla Polizia Municipale o dai Vigili del Fuoco

**Unità collabente (Cat F):** Rudere

**Unità in corso di definizione (Cat F):** Fabbricati delle imprese in attesa di accatastamento

**Potestà regolamentare** Il comune ha il potere di regolamentare (dall'art 52 del D.lgs n. 446/1997) sulle entrate tributarie e non, non può esercitare sull'individuazione e descrizione della base imponibile, sui soggetti passivi e sull'aliquota massima

**Reddito dominicale:** E' la base imponibile per il calcolo dei terreni (reddito derivante dai terreni)

### **CATASTO**

Inventario di tutti i beni immobili, sono iscritti gli immobili (fabbricati e terreni):

i fabbricati sono divisi in categorie e i terreni sono divisi in categorie e classi.

Potrebbero esserci dei fabbricati non iscritti a catasto che il soggetto passivo deve comunque pagare, dal 2006 la procedura è automatizzata attraverso i Docfa quindi questi casi sono residuali.

Se l'accatastamento è forzoso, è retroattivo per 5 anni

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

ICI – dal 2008 al 2011 esente tranne A/1-A/8-A/9 (tassati con detrazione e aliquota agevolata)

IMU – nel 2012 tassata con detrazione e aliquota agevolata

IMU – dal 2013 esente tranne A/1-A/8-A/9 (tassati con detrazione e aliquota agevolata – nel 2013 è entrata in vigore la mini imu quindi le abitazioni principali sono tassabili: nei comuni che nel 2013 hanno applicato un'aliquota maggiore del 4 per mille (base), si applica il 40% sulla differenza tra 0,4%° e l'aliquota applicata)

TASI – dal 2014 al 2015 tassata con detrazione e aliquota agevolata

TASI – 2016 esente tranne A/1-A/8-A/9 (tassati con detrazione e aliquota agevolata)

### **Caratteristiche**

1 Terreno agricolo

2 Area fabbricabile

3 Fabbricati (con valore determinato da rendita catastale)

### **Codici Tributo**

Altri fabbricati/Ordinaria: quota Comune 3918 – quota Stato 3919

Aree: quota Comune 3916 – quota Stato 3917

Terreni Agricoli: quota Comune 3914 – quota Stato 3915

Abitazione Principale: quota Comune 3912

Fabbricato Rurale ad uso strumentale: quota Comune 3913

### **CASISTICHE PARTICOLARI**

Soggetti al pagamento dell'Imu:

Il proprietario di un porto turistico o chi ha in concessione l'area demaniale per gli specchi d'acqua (posti barca) – categoria D8

Imbullonati (macchinari delle fabbriche) - Fabbricati a destinazione speciale - CAT "D":

La Legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015), articolo 1, commi 21-24, ha introdotto un'importante modifica in relazione al trattamento tributario dei cosiddetti macchinari imbullonati per i fabbricati a destinazione speciale iscritti nelle categorie D, stabilendo che, *a decorrere dal 1° gennaio 2016, "non concorrono alla determinazione della rendita catastale"*.

L'attribuzione della rendita catastale dovrà avvenire per stima diretta, tenendo conto di una serie di elementi caratterizzanti l'immobile, quali suolo, costruzioni ed elementi strutturalmente connessi. Saranno invece esclusi dalla stima i macchinari, i congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

Al fine di garantire uniformità di trattamento tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle di nuova costruzione, è stata prevista una procedura (versione 4.00.3 della procedura Docfa) che permette di presentare gli atti di aggiornamento catastale per ricalcolare la rendita degli immobili già censiti «attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alla nuova previsione normativa, non costituiscono più oggetto di stima catastale».

Gli effetti fiscali delle variazioni catastali retroagiscono al 1° gennaio 2016, se presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine. Per tutti i Docfa presentati dal 16 giugno 2016 in poi, la nuova rendita avrà, invece, efficacia dal 1° gennaio successivo a quello di iscrizione in catasto.

L'agenzia delle Entrate con la Circolare 2/Df del 1.2.2016 "Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta . Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel

sistema informativo catastale (DocFa) , ha chiarito gli effetti prodotti dalla disposizione sopra descritta.

Trust:

- Il Trust è un istituto giuridico con cui una o più persone, dette disponenti, trasferiscono beni e diritti sotto la disponibilità del trustee, il quale assume l'obbligo di amministrarli nell'interesse di uno o più beneficiari o per un fine determinato
- Il trustee è il titolare del fondo in trust e l'amministratore, ha la titolarità dei beni in trust ma non può avvantaggiarsi personalmente dall'essere proprietario dei beni, è tenuto solo ad utilizzarli nell'interesse del beneficiario secondo le indicazioni del disponente
- Il beneficiario è colui che ottiene i vantaggi dal Trustee (beneficiario del fondo e del reddito)
- Il disponente, colui che ha trasferito l'immobile o i diritti reali al trust
- Soggetto passivo è il TRUST
- La soggettività passiva dei beni disposti in trust è in capo al trust stesso. Il Trust assume piena soggettività fiscale come entità fiscalmente separata tanto dal disponente quanto dal trustee
- I terzi creditori non possono aggredire i beni del Trust in quanto soggetti al Trustee (i beni diventano di proprietà del trustee ma non si "confondono" con i beni personali di proprietà del trustee)
- L'abitazione principale non può essere riconosciuta al Trust in quanto il soggetto non è una persona fisica. Le agevolazioni soggettive (come ad esempio l'esenzione per abitazione principale), in quanto legate al contribuente, non possono essere riconosciute al trust. Le valutazioni oggettive, in quanto legate all'immobile, sono riconosciute al trust. Per mantenere l'agevolazione Prima Casa, al trust deve essere trasferita la nuda proprietà dell'immobile, mentre il disponente si deve riservare l'usufrutto, ovvero il diritto di abitazione; in questo caso, infatti, soggetto passivo IMU e TASI continuerebbe ad essere il disponente stesso e, se questo dovesse continuare ad utilizzare l'abitazione come principale, egli manterrebbe il diritto a fruire dell'esenzione.

Eredità con beneficio di inventario:

- Fino a che non c'è l'accettazione da parte dell'eredità non è possibile richiedere il dovuto ante e post morte agli eredi (l'eredità si acquista con l'accettazione e questa, se avviene, ha effetto sin dal momento dell'apertura della successione), o meglio occorre inviare gli avvisi di accertamento pena decadenza ma se i soggetti non pagano è inutile procedere coattivamente, si potrebbe attivare il tribunale per fissare un termine entro il quale gli eredi devono chiarire la posizione secondo quanto previsto dall'art 481 cc. Se dopo la chiamata gli eredi non decidono di accettare allora il giudice nomina il curatore dell'eredità giacente e può liquidare le somme non versate dal de cuius sulla base delle poste attive dell'asse ereditario.