

## NOVITA' IMU 2014 DISPOSIZIONI GENERALI

Con il comma n. 707 dell'articolo n. 1 della Legge di stabilità anno 2014 n. 147 del 23.12.2013 sono state apportate delle modifiche all'articolo n. 13 del D.L. n. 201/2011 (Decreto Monti – Salva Italia) che contiene le norme per la disciplina dell'IMU.

### **In sintesi queste sono le novità per l'anno 2014:**

l'imposta IMU non si applica:

1. al possesso dell'abitazione principale e pertinenze, ad eccezione delle abitazioni di lusso classificate nelle categorie catastali A1-A8-A9 per le quali si continua ad applicare l'aliquota ridotta del 4 per mille e la detrazione d'imposta di € 200,00 senza però la detrazione di € 50,00 a figlio che trovava applicazione solo per gli anni 2012 e 2013;
2. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese le pertinenze;
3. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.4.2008 ( si tratta di alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati con ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione ed anche alla proprietà, per soddisfare il bisogno sociale di soggetti e nuclei familiari non in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato, i canoni di locazione e prezzi di vendita sono definiti dalle Regioni, di concerto con le Anci Regionali);
4. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
5. ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
6. ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintantoché permanga tale destinazione e non siano, in ogni caso, locati;
7. all'unico immobile appartenente al personale del comparto sicurezza (Forze armate, forze di polizia, ecc) non locato, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica;

Per poter usufruire di questo beneficio, **i soggetti interessati di cui ai punti 2,3,4, 6 e 7 sono tenuti a presentare la dichiarazione entro il prossimo 30.6.2014** sul modello di cui si attende l'approvazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Dal 1° gennaio 2014 è assimilata alla abitazione principale:

- l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta di primo grado (genitori e figli) che la utilizzano come abitazione principale limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di € 500,00.

- l'unità immobiliare e relative pertinenze di proprietà di cittadini residenti all'estero (Aire) purchè non locata
- unità immobiliare e relative pertinenze possedute 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 l'immobile non risulti locato,

### ALIQUOTE IMU ANNO 2014:

- aliquota del 0,40 per cento da applicarsi alla abitazione principale e alle relative pertinenze;
- aliquota dello 0,76% all'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Vicenza – ATER;
- aliquota del 0,91 per cento sugli immobili ad uso produttivo classificati all'interno del gruppo catastale "D" il cui gettito ad aliquota 0,76% è di spettanza esclusiva dello Stato e il rimanente 0,15% di spettanza dell'ente;
- aliquota base del 0,91 per cento per tutte le tipologie di immobili non precedentemente elencate

#### **Detrazioni:**

€ 200,00 per immobile adibito ad abitazione principale compresi quelli di proprietà Ater

#### **Si ricorda che la scadenza per il versamento viene confermata come segue:**

Acconto entro il 16 Giugno 2014

Saldo entro il 16 Dicembre 2014

Il versamento è da eseguirsi unicamente mediante modello F/24 utilizzando i codici tributi già in vigore per gli anni precedenti che si riportano di seguito:

3912	abitazione principale e pertinenze
3916	aree fabbricabile
3918	altri fabbricati
3925	immobili ad uso produttivo gruppo catastale D – quota Stato
3930	immobili ad uso produttivo gruppo catastale D – quota Comune

#### **Contribuenti residenti all'estero – Nuove disposizioni**

Per i cittadini italiani residenti all'estero non potranno più effettuare il versamento dell'imposta in un'unica soluzione entro il mese di dicembre come avveniva per l'imposta Ici ma devono adottare le stesse modalità previste per i residenti pagando quindi la prima rata entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre.

Se il versamento dell'imposta viene effettuato all'estero, le modalità sono le seguenti:

- vaglia internazionale ordinario
- vaglia internazionale di versamento in conto corrente
- bonifico bancario: codice Iban comune IT25D0503460120000000455339  
codice iban stato per quota erario IT02G0100003245348006108000 (Banca D'Italia)

## IMMOBILI CLASSIFICATI NELLA CATEGORIA D

L'art. 13, comma 4 lettera d) del D.L. n.201/2011, prevede che, a decorrere dal 1° gennaio 2013, il moltiplicatore applicabile per determinare la base imponibile dei fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusi quelli della categoria D/5 è elevato a 65.

A decorrere dalla stessa data, l'art.n. 1 comma 380 della legge n. 228 del 24.12.2012 (Legge di stabilità per l'anno 2013) ha introdotto significative novità alla disciplina degli immobili classificati nel gruppo catastale D poiché:

- la lettera f) ha riservato allo Stato il gettito dell'IMU, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo, dell'art.n. 13 del D.L. n.201/2011
- la lettera g) ha stabilito che i comuni possano aumentare fino a tre punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento prevista dal comma 6, primo periodo, dell'art.n. 13 del D.L. n.201/2011, per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

tali disposizioni sono confermate anche per l'anno d'imposta 2014.

## BREVI RICHIAMI

### Definizioni:

Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto;

- costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza
- il fabbricato è imponibile dall'ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dalla data a partire dalla quale è comunque utilizzato
- tra i fabbricati sono ricompresi anche le abitazioni rurali e i fabbricati strumentali alla attività agricola.

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

In caso di **edificazione su un'area**, dalla data di inizio lavori fino al momento di ultimazione degli stessi, la base imponibile IMU è data solo dal valore venale dell'area in comune commercio senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione.

In caso di **demolizione di fabbricato e ricostruzione** sull'area di risulta oppure in caso di **interventi di recupero edilizio**, per il periodo compreso tra l'inizio dei lavori di demolizione o di recupero e la fine dei lavori, la base imponibile IMU si calcola sul valore venale dell'area in comune commercio, senza computare il valore del fabbricato che si sta demolendo e/o ricostruendo recuperando.

#### **Presunzione di non edificabilità:**

sono considerati tuttavia non edificabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. I requisiti sono:

- identità tra possessore e conduttore
- requisiti soggettivi
- destinazione agricola

#### **Abitazione principale:**

si intende l'immobile, iscritto a da iscrivere nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente. In linea di principio dunque, in presenza di due unità autonomamente accatastate, l'abitazione principale può essere solo una delle due.

#### **Pertinenza della abitazione principale:**

si intendono esclusivamente i fabbricati classificati 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 da uso abitativo.

Il Comune non ha nessuna possibilità di regolamentare diversamente quanto stabilito.

Le pertinenze non sono più quindi di numero illimitato ma al massimo tre, senza che rilevi, peraltro, il fatto che la pertinenza risulti autonomamente accatastata ovvero che non abbia un autonomo classamento catastale perché compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta.

#### **Fabbricati inagibili o inabitabili ed immobili storici:**

- La base imponibile dei fabbricati dichiarati inagibili e/o inabitabili e di fatto non utilizzati è ridotta del 50%.
- Ugualmente è ridotta del 50% la base imponibile degli immobili riconosciuti di interesse storico od artistico. E' stato però abrogato il comma n.2 dell'articolo n. 11 della legge n.413/1991 in tema di tassazione agevolata per immobili storici e pertanto la base imponibile non può più essere determinata utilizzando la minore delle tariffe d'estimo riferibili alla zona censuaria nella quale risulta collocato l'immobile storico. La base imponibile quindi degli immobili storici dovrà essere determinata come per qualsiasi altro fabbricato

## SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi (chi deve pagare l'Imu):

- il proprietario  
ovvero il titolare del diritto reale di
- usufrutto
- uso
- abitazione (spettante al coniuge superstite a seguito di successione)
- enfiteusi
- superficie
- il concessionario di area demaniale
- il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto di locazione

Non hanno alcun obbligo IMU il nudo proprietario, il locatario, l'affittuario ed il comandatario, il coniuge separato/divorziato non assegnatario della casa coniugale anche se proprietario.

### Coniugi separati o divorziati

Per quanto riguarda i coniugi separati o divorziati, l'IMU sarà versata esclusivamente dal coniuge che vive nella casa anche se non proprietario. Quindi l'IMU sarà versata da chi ha il "diritto di abitazione" sulla casa a prescindere da chi ne è proprietario.

## BASE IMPONIBILE

per i fabbricati iscritti al catasto edilizio urbano applicando all'ammontare delle rendite la rivalutazione del 5% ed i seguenti moltiplicatori:

classificazioni catastali	Nuovo moltiplicatore
<b>Abitazioni</b> (fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2 –C/6 –C/7 con esclusione della categoria catastale A/10)	160
<b>Caserme – comunità – edifici pubblici</b> - ( fabbricati classificati nel gruppo catastale B)	140
<b>Laboratori artigiani – ed altri fabbricati ad uso sportivo e balneare senza fini di lucro</b> – (fabbricati classificati nelle categorie C/3 –C/4 – C/5)	140
<b>Uffici</b> - (fabbricati classificati nella categoria catastale A/10)	80
<b>Edifici industriali e commerciali</b> - (fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5)	65
<b>Banche ed Assicurazione</b> (categoria D/5)	80

<b>Negozi (fabbricati classificati nella categoria C/1)</b>	55

per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale “D”, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati il valore è determinato ancora con le modalità di cui al comma n.3 del D.Lgs. 504/1992 istitutivo dell’imposta comunale sugli immobili

per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in commercio secondo quanto stabilito dal comma n. 5 del D.Lgs. n.504/1992 istitutivo dell’imposta comunale sugli immobili.

### **DETRAZIONI per L’ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

- Dall’imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportate al periodo dell’anno durante il quale si protrae tale destinazione.
- Se l’unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica

### **PERIODICITA’ E VERSAMENTI**

Periodicità:

- L’imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso ed ai mesi dell’anno nei quali si e’ protrato il possesso;
- A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero,
- A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione