



## COMUNE DI ATENA LUCANA

(Provincia di Salerno)

Viale Kennedy, 2

84030 Atena Lucana (SA)

---

Tel. 097576001 – Fax 0975 76022 – Web: [www.comune.atenalucana.sa.it](http://www.comune.atenalucana.sa.it) - Pec: [prot.atena@asmepec.it](mailto:prot.atena@asmepec.it) - C/F: 83002560650

---

**\*\*\*P.O. Area Economico-Finanziaria\*\*\***

### Servizio Tributi

**I. M. U. anno 2018**

**(Allegato A)**

#### NOTA INFORMATIVA PER L' APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

#### **Soggetti Passivi IMU:**

- a) il proprietario di immobili a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- b) il titolare di altro diritto reale sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione, *enfiteusi*, superficie);
- c) il concessionario di aree demaniali;
- d) il locatario solo in caso di contratto di locazione finanziaria, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione oggetto della locazione finanziaria;
- e) in generale, tutti i soggetti passivi ex ICI;

anche se non residenti nel territorio dello Stato e se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

#### **Immobili oggetto di imposizione:**

- a) *Fabbricato adibito ad abitazione principale (c.d. prima casa) solo se rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le pertinenze della stessa;*
- b) Altri Fabbricati;
- c) Aree fabbricabili;
- d) Terreni agricoli: ESENTI dal 01.01.2016

### **ALIQUOTE DI IMPOSTA**

*(confermate, al momento, quelle standard o base di legge, già in vigore per l'anno 2016)*

**4 ‰ per l'abitazione principale (solo per le categorie A/1, A/8 e A/9)**

**7,60 ‰ per tutti gli altri fabbricati ed aree fabbricabili.**

**Esenzione per fabbricati rurali ad uso strumentale<sup>1</sup> posseduti da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29**

---

<sup>1</sup> I fabbricati rurali ad uso strumentale sono quelle unità immobiliari per le quali ricorrono i requisiti della *ruralità* ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 557/1993 (conv. L. n. 133/1994) e ss. mm. ii., anche se iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati.

marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola anche nel caso in cui gli stessi siano stati concessi in affitto o comodato ad altrettanti IAP e CD, sempre iscritti alla previdenza agricola. **Esenzione** per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esclusione dall'imposta spetta, quindi, al costruttore, cioè al soggetto titolare del permesso di costruzione del fabbricato e non ad altri. Inoltre, l'esenzione dall'imposta scatta quando il fabbricato è ultimato, quindi accatastato. Sino a tale momento l'imposta municipale è comunque dovuta sul valore venale dell'area di sedime.

**Si rammenta che la quota di gettito IMU derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota standard del 7,6 per mille (come nel nostro caso) è interamente di spettanza dello Stato (cod. tributo 3925).**

### **Determinazione della base imponibile dei fabbricati**

Categoria catastale	Rivalutazione Rendita Catastale	Moltiplicatore IMU anno 2016	Moltiplicatore ex ICI	Ente a cui va il gettito del tributo
A (escluso A/10)	5%	160	100	COMUNE
C/2, C/6 e C/7	5%	160	100	
B	5%	140	140	
C/3, C/4 e C/5	5%	140	100	
A/10	5%	80	50	
D (escluso D/5)	5%	65	50	STATO
D/5	5%	80	50	
C/1	5%	55	34	COMUNE
E	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	

### **DEFINIZIONE E REGIME DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE**

*(solo fabbricati appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)*

Ai fini dell'applicazione dell'IMU, per abitazione principale si intende **l'unica unità immobiliare il cui possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.** Nel caso in cui il contribuente dimori e risieda in una casa composta da più unità immobiliari queste vanno assoggettate separatamente all' IMU ciascuna per la propria rendita e solo per una di tale unità è dovuta l'IMU come abitazione principale. Nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito la residenza in due unità immobiliari diverse ricadenti nello stesso comune, la detrazione si applica per una sola unità immobiliare.

Sono **assimilati all'abitazione principale** i seguenti fabbricati:

- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da persone **anziane 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. Ai fini del periodo precedente, si considerano anziani le persone fisiche di età superiore a 70 (settanta) anni e disabili quelle con disabilità riconosciuta del 100 % (cento per cento);
- **l'unità immobiliare e relative pertinenze concessa in uso gratuito (comodato) ai parenti in linea retta entro il primo grado.** Per tale circostanza le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito con **riduzione del 50%** della base imponibile. Si tratta di una impostazione molto restrittiva introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/2015) in quanto limita le possibilità del **comodato gratuito** alla ricorrenza

delle seguenti condizioni: a) si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario (comodante); b) l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale sia per il comodante che per il comodatario; c) il contratto di comodato deve essere registrato. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9)<sup>2</sup>. Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

6. Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio della stessa, purché esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali innanzi indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### **DETRAZIONI SOLO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**

**Detrazione per abitazione principale (fabbricati categ. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze) € 200,00 rapportata ad anno.**

### **VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**

Per le **Aree Fabbricabili**, così come definite dalla Legge n. 248/2005 e dall'art. 36, comma 2, della Legge n. 248/2006 (conversione in legge del Decreto Legge n. 223/2006 c.d. decreto Visco-Bersani) con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale del Comune, vengono confermati, fino a nuova diversa disposizione amministrativa, anche per l'anno 2018 i seguenti i valori:

ZONE	DESCRIZIONE SINTETICA DELLE ZONE	VALORE al mq (in Euro)
<b>BS</b>	<b>di conservazione vecchio tessuto urbanistico edilizio</b>	<b>(*)</b>
<b>B 219</b>	<b>di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito</b>	<b>(*)</b>
<b>C1</b>	lottizzazione convenzionata	<b>20,00</b>
<b>C 167</b>	PEEP lottizzazione convenzionata	<b>15,00</b>
<b>D1</b>	produttiva ristrutturazione e completamento	<b>20,00</b>
<b>D2</b>	produttiva di reinsediamento ed espansione	<b>20,00</b>
<b>D3</b>	per depositi carburante, aree rifornimento, scassi e attività di interesse comunale.	<b>19,00</b>
<b>D4</b>	coltivazione cave	<b>6,00</b>
<b>D5</b>	commerciale, direzionale, mercati e fiere	<b>26,00</b>
<b>D6</b>	strutture produttive a carattere sovra-comunale	<b>14,00</b>
<b>F</b>	aree per spazi ed attrezzature di interesse comprensoriali e sportive	<b>8,00</b>

<sup>2</sup> A tal proposito il MEF ha pubblicato la Circolare n. 1/DF del 17.02.2016, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

(\*) LE AREE RICADENTI NELLE ZONE B NON SONO ASSOGGETTE AD I. M. U.

### **COEFFICIENTE PEREQUATIVO (k) PER LE AREE INFERIORI AL**

**LOTTO MINIMO EDIFICABILE (Tranne che per le aree ricadenti nelle zone D3 e D5)**

$$k = \frac{\text{Superficie Posseduta in Zona Edificabile}}{\text{Superficie Lotto Minimo previsto per la zona}} \quad \text{Con } k < 1$$

□ **(I t)** Imposta teorica = Valore unitario \* mq \* 0,00760

$$0,0076 = 7,60\% \text{ (aliquota IMU)}$$

□ **(I eff)** Imposta effettiva o dovuta = Imposta teorica \* k

$$\text{Per } k \geq 1 \quad \Rightarrow \quad I_t = I_{eff}$$

Per le sole aree ricadenti nelle **Zone D3** (depositi carburante, aree rifornimento, scassi e attività di interesse comunale) e **D5** (commerciale, direzionale, mercati e fiere) non essendo previsto in PRG un lotto minimo per edificare, l'imposta dovuta è pari ad  $\frac{1}{4}$  (25%) dell' imposta teorica.

**Esempio: proprietà di un area avente superficie di mq 2000 in zona D5  $\Rightarrow 2000 \times 26 \times 0,006 \times 0,25 = \text{€} . 78,00$**

## **TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Alla *home page* del sito ufficiale internet di questo Comune [www.comune.atenalucana.sa.it](http://www.comune.atenalucana.sa.it) è disponibile un' applicazione denominata "**Calcolo IMU**" (i link per il calcolo sono i seguenti: <http://www.riscotel.it/calcimu/comuni/calcimu.html?comune=A484>; <http://www.amministrazionicomunali.it/>) che consente di effettuare il calcolo dell' imposta nonché la compilazione e stampa automatica della delega di pagamento Mod. F24.

**Acconto:** Il pagamento dell'acconto del 16 giugno 2018 deve essere determinato sulla base delle aliquote e detrazioni di legge.

**Saldo:** Entro il 18 dicembre 2018 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento a saldo e/o conguaglio dell'imposta dovuta sulla base delle decisioni adottate Comune .

Il saldo, con l'eventuale conguaglio, dovrà essere versato entro il 17 dicembre 2018. In caso di ravvedimento per i tardivi od omessi versamenti dell' Imu, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta.

IL PAGAMENTO POTRA' ESSERE EFFETTUATO A MEZZO DI APPOSITO **MODELLO F24** DA RITIRARE PRESSO SPORTELLI BANCARI O POSTALI O DA SCARICARE SU APPOSITI SITI INTERNET GRATUITAMENTE OPPURE SUL SITO WEB ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI ATENA LUCANA [www.comune.atenalucana.sa.it](http://www.comune.atenalucana.sa.it) "Calcolo IMU" e generazione Mod. F24 oppure sui link: <http://www.amministrazionicomunali.it/>

## Codici tributo per il pagamento dell'IMU con il modello F24

(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E /2012) \*

Tipologia immobili	Codice IMU per quota Comune
Abitazione principale	3912
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
Aree fabbricabili	3916
Altri fabbricati	3918
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	3923
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924

Codice Catastale del Comune: **A 4 8 4**

\* **3925** è il Codice Tributo imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – IMU DOVUTA ALLO STATO

### Casi di non applicabilità della riduzione 50% per abitazione principale in comodato:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;
- se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione;

**Il comodato è, quindi, possibile solo tra figli e genitori.** Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota prot. n. 2472 del 29.01.2016 (che si consiglia di leggere per ulteriori dettagli), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

La registrazione del **contratto verbale** prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è

considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

Esempi di contratto scritto e registrato:

- contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;
- contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;
- contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

#### **NOTA**

Si informano i signori contribuenti, infine, che il Consiglio Comunale nella seduta del 13.10.2014 con delibera n. 28 ha adottato il Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC) contenente anche la disciplina per l'applicazione dell' IMU. Il regolamento è disponibile, oltre che presso gli uffici dell'ente, sul sito internet del Comune ([www.comune.atenalucana.sa.it](http://www.comune.atenalucana.sa.it)), sul sito del Ministero dell'economia e delle finanze "<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali>" accedendo al link "fiscaltà locale" e sul sito <http://www.amministrazionicomunali.it/>

**Per ulteriori informazioni si invita a prendere visione di tale regolamento.**

#### **RIFERIMENTI E CONTATTI**

- ❑ Funzionario Responsabile del tributo: dott. Daniele Padovani;
- ❑ Responsabile procedimento: sig. Cataldino Cerullo

Web: [www.comune.atenalucana.sa.it](http://www.comune.atenalucana.sa.it)

E-mail: [ufficiotributi@comune.atenalucana.sa.it](mailto:ufficiotributi@comune.atenalucana.sa.it); [d.padovani@comune.atenalucana.sa.it](mailto:d.padovani@comune.atenalucana.sa.it)

Pec: [prot.atena@asmepec.it](mailto:prot.atena@asmepec.it);

Tel. 0975 76001 - Fax 0975 76022

**Ricezione pubblico: esclusivamente Lunedì e Giovedì ore 9.30 – 13.00 e 16.00 – 18.00**

*Atena L. , 23 / 03 / 2018*

*F.to II Responsabile Area Finanziaria*

*Dott. Daniele Padovani*

## NOTE DI APPROFONDIMENTO IMU - TASI

### **L'abitazione principale**

A partire dal 1 gennaio 2014, l'abitazione principale (e le relative pertinenze) è **esclusa** dalla tassazione IMU. L'esclusione **non opera, però**, per le abitazioni censite nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Ai fini IMU, è abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. ai fini IMU, quindi, il requisito della contestuale dimora e residenza anagrafica nell'immobile del soggetto passivo e del suo nucleo familiare costituisce elemento imprescindibile perché l'immobile possa essere qualificato come abitazione principale. per il caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, l'art. 13, co.2, D.L. n. 201/2011 stabilisce che le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Con tale disposizione, si è, pertanto, inteso estendere ad uno degli immobili considerati, il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale, altrimenti non spettante. detta disposizione, attesa la natura agevolativa della stessa, è di stretta e rigorosa interpretazione. Ne consegue che al di fuori della fattispecie prevista dalla norma, ed in particolare nelle ipotesi di doppie residenze acquisite dai coniugi in immobili situati in comuni diversi, nessuna delle due unità immobiliari (fatta salva l'ipotesi di una separazione legale) può essere considerata abitazione principale e conseguentemente esclusa dalla tassazione. sono pertinenze dell'abitazione principale, esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 - C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

### **Le fattispecie assimilate all'abitazione principale**

I Comuni possono **assimilare** all'abitazione principale, con conseguente esclusione dall'imposta, 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, sempreché la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

### **Gli immobili in comodato d'uso gratuito**

a decorrere dal 1 gennaio 2014, viene, inoltre, attribuita agli enti la facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità e relative pertinenze concessa in **comodato d'uso** dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado (ovvero padre -figlio), purché utilizzata come **abitazione principale**. L'assimilazione comporterà, per il soggetto passivo l'esclusione dall'imposta, ovvero, per le abitazioni rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9, la tassazione con aliquota agevolata e la detrazione previste dall'art. 13, comma 2, cit. Va rilevato che l'aver subordinato il riconoscimento dell'agevolazione all'utilizzo dell'immobile dato in comodato come abitazione principale determina la necessità che ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, c. 2, D.L. n. 201/2011, il comodatario e il suo nucleo familiare abbiano la residenza e la dimora nel predetto immobile. Naturalmente, il trattamento di favore riservato all'abitazione si stende anche alle **pertinenze** secondo le regole ordinarie, ovvero nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali previste C/6, C/2, C/7. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato d'uso, la tassazione come abitazione principale si applica ad un solo immobile. Il riconoscimento del trattamento agevolato per gli immobili concessi in comodato d'uso nei termini detti è, quindi, una facoltà (e non un obbligo) dell'ente locale ed è, altresì, oggetto di specifica regolamentazione da parte del comune quanto ai criteri e alle modalità di applicazione del beneficio.

Con la **Legge di Stabilità 2016** (Legge n. 208/2015) è stata abrogata la disposizione che permetteva ai Comuni di disporre con proprio regolamento **l'assimilazione all'abitazione principale** delle unità immobiliari concesse in **comodato a parenti**. Queste abitazioni a partire dall'anno d'imposta **2016** saranno soggette ad aliquota ordinaria, a meno che non si rispettino le condizioni previste per il nuovo comodato, il quale però non prevede più l'assimilazione ma solo una riduzione al 50% della base imponibile.

La nuova assimilazione opera per le **unità immobiliari non di lusso** concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che le usano come abitazione principale, purché il contratto sia registrato e il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche se il comodante possiede nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, sempre non di lusso.

**I fabbricati rurali strumentali** - A partire dal 1 gennaio 2014, i fabbricati rurali strumentali sono **esclusi** dalla tassazione. Ne consegue, stante l'esclusione oggettiva dall'imposta, la non debenza della quota d'imposta riservata allo stato per i fabbricati rurali rientranti nella categoria catastale del gruppo D.

**La ruralità ai fini IMU** - sono **rurali**, ai sensi dell'art.9, co. 3-bis, D.L. n.557/1993, conv., con mod, dalla Legge 26.02.1994, n.133, le **costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola** di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate: a) alla protezione delle piante; b) alla conservazione dei prodotti agricoli; c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento; d) all'allevamento e al ricovero degli animali; e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96; f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento; g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna; h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola; i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1 comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228; j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso. I **fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa**, invece, ai fini del riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali, devono soddisfare le condizioni prescritte dal co.3 del medesimo art.9. per l'IMU, peraltro, contrariamente a quanto accadeva per l'ICI, non rileva ai fini della ruralità, l'accatastamento nelle categorie catastali D/10 e A/6. E', infatti, sufficiente l'annotazione catastale, secondo le modalità previste dal D.M. 26/07/2012, tranne che per i fabbricati strumentali che sia no per loro natura censibili nella categoria D/10. Nel caso di esito negativo del controllo sulle domande e autocertificazioni prodotte dagli interessati, l'agenzia del Territorio è tenuta a notificare un provvedimento motivato con il quale disconosce il requisito della ruralità. L'eventuale diniego è impugnabile innanzi alle commissioni tributarie.

#### **Gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa**

L'esclusione oggettiva dall'IMU è prevista altresì, a partire dal 2014, anche per le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.

#### **La casa coniugale**

Per **l'ex casa coniugale** assegnata con provvedimento giurisdizionale ad uno degli ex coniugi, l'art. 13, 2 comma, D.L n. 201/2011, prevede, a partire dal 2014, l'esclusione oggettiva dall'imposta municipale propria. Si ricorda che per gli anni 2012 e 2013, l'ex coniuge assegnatario era soggetto passivo d'imposta in forza della *fictio juris* di cui all'art.4, co.12 – *quinquies*, D.L n.16/2012, conv. dalla Legge n. 44/2012 che gli attribuiva, ai soli fini IMU, la titolarità di un diritto reale di godimento (diritto di abitazione).

#### **L'immobile posseduto dal personale delle forze di polizia, dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia**

L'**IMU** non è dovuta per l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n.139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. A decorrere dal 1 gennaio 2014, quindi, anche per detti immobili è prevista un'esclusione oggettiva dall'imposta.

#### **I fabbricati destinati ad alloggi sociali**

Anche 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 sono esclusi dall'IMU a decorrere dal 1 gennaio 2014. In particolare, il D.M. stabilisce che *"...è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato....Rientrano nella definizione gli alloggi sociali quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche "quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico" destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione...."*. Si deve ritenere che a decorrere dal 1



gennaio 2014, l'esclusione in oggetto operi anche per gli immobili degli Enti per l'edilizia residenziale pubblica che presentano le caratteristiche indicate nel citato D.M.

### **L'esenzione dall' IMU per i "beni merce"**

A decorrere dal 1° gennaio 2014, sono esenti dall'imposta municipale propria i **fabbricati costruiti** e destinati dall'impresa costruttrice alla **vendita** (c.d. "magazzino"), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Con la risoluzione n. 11/DF del 11/12/2013, il MEF ha precisato nel concetto di "*fabbricati costruiti*" si può far rientrare anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice e sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'art.3, commi 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. n. 380/2001. Ciò in virtù dell'equiparazione operata dall'art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 504/1992 – valido anche ai fini IMU – tra i fabbricati oggetto dei suddetti interventi quelli in corso di costruzione. I primi, infatti, sono, alla stessa stregua dei secondi, considerati, ai fini della determinazione della base imponibile IMU, area fabbricabile fino all'ultimazione dei lavori.

**TASI Immobili Merce** – Legge n. 208/2015, art. 1, comma 14, *lettera c)* : viene definito un valore di riferimento per la TASI sugli immobili merce (purchè non venduti o locati) con aliquota pari all' **1 permille** con facoltà per il Comune di azzerarla o aumentarla fino al **2,5 permille**.

### **L'esenzione per la ricerca**

A decorrere dal 1 gennaio 2014, sono esenti dall'IMU anche gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per le attività di ricerca scientifica

### **Errori nel versamento da parte dei contribuenti**

A decorrere dall'anno di imposta 2012, nel caso in cui il contribuente abbia effettuato un **versamento** relativo all'imposta municipale propria a un **comune diverso** da quello destinatari dell'imposta, il comune che viene a conoscenza dell'errato versamento, anche a seguito di comunicazione del contribuente, deve attivare le procedure più idonee per il riversamento al comune competente delle somme indebitamente percepite. Nella **comunicazione** il contribuente indica gli estremi del versamento, l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento, il comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento.

### **Oneri dichiarativi e di versamento per gli enti con commerciali**

Gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione IMU per gli immobili esenti così come per quelli dove si svolge un attività mista, entro il 30 giugno dell'anno successivo esclusivamente per via **telematica**, secondo le modalità approvate con apposito decreto del MEF. Il versamento dell'imposta municipale propria è effettuato dagli enti non commerciali esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 /1997, in **tre rate** di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini di cui all'art. 9, comma 3, del D.Lgs. n. 23 /2011, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, nei confronti dello stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate.

### **Tassazione dei terreni agricoli**

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99 /2004, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono **soggetti all'imposta** limitatamente alla parte di valore eccedente **euro 6.000** e con le seguenti riduzioni: **a)** del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500; **b)** del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500; **c)** del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000. La tassazione agevolata in oggetto è, quindi, subordinata alla conduzione diretta del fondo da parte del soggetto passivo (coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale) ed alla iscrizione alla previdenza agricola. Lo specifico rinvio all'art.1, D.Lgs n. 99/2004, operato dall'art. 13, comma 8-bis, D.L n.201/2011 determina, peraltro, l'estensione del trattamento agevolato in questione, anche agli imprenditori agricoli società di persone, società cooperative, nonché agli imprenditori agricoli società di capitali. L'art.13,5 co., D.L. n. 201/2011, conv. L. 214/2011 così come mod. dall'art.1, comma 707, Legge 147 /2013 ha previsto per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e

condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola un moltiplicatore pari a 75.

La **Legge di Stabilità 2016** ha stabilito che **l'esenzione dall' IMU** prevista per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina si applica sulla base dei criteri individuati dalla **circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.6.1993**. Sono, inoltre, esenti dall'IMU i terreni agricoli: **a)** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; **b)** ubicati nei comuni delle isole minori; **c)** a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

**Esclusione dall' IMU e dalla TASI dei macchinari o attrezzature cosiddetti "imbullonati":** dalla determinazione diretta delle rendite catastali del Gruppo D ed E: "Sono esclusi dalla stima diretta delle rendite catastali i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo."

**In sostanza, nella determinazione della rendita si tiene conto solo di quegli elementi impiantistici che sono strutturalmente connessi alla costruzione, ma non sono considerate tutte quelle dotazioni (impianti, macchinari, attrezzature, ecc.) che sono funzionali al processo produttivo, pur risultando in qualche modo integrate o strutturalmente connesse al capannone o altro immobile a destinazione speciale, censibile nelle categorie catastali dei gruppi D ed E (art. 1, comma 21, Legge n. 208/2015 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E -2016).**