



COMUNE DI CASTELCOVATI

Via Chiari, 60

25030 CASTELCOVATI (BS)

GUIDA PER I CONTRIBUENTI ALL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

I.M.U.

I.M.U. IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Dal 2012 è entrato in vigore il nuovo tributo comunale che sostituisce l'I.C.I. e il cui gettito finisce in parte nelle casse comunali, in parte in quelle erariali: nel modello F24 il contribuente deve infatti suddividere le due quote.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

REGOLAMENTO COMUNALE IMU - ALIQUOTE - DETRAZIONI

Le aliquote sono disciplinate dall'art. 13, comma 6 del D.L. 201/2011 e sono così articolate:

- Abitazioni principali e relative pertinenze (0,20%-0,60%);
- Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/1993 (0,10%-0,20%);
- Altri fabbricati (0,40%-1,06%);
- Aree fabbricabili (0,40%-1,06%);
- Terreni agricoli (0,40%-1,06%).

Il Comune di Castelvati, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.03.2012, disponibile presso l'ufficio I.M.U. e prelevabile dal sito internet comunale: www.comune.castelvati.bs.it, ha approvato il Regolamento e determinato le seguenti aliquote:

Tabella aliquote IMU – 2012

- Abitazioni principali e relative pertinenze **0,60%**;
- Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, del D.L. 557/1993 **0,20%**;
- Altri fabbricati **0,90%**;
- Aree fabbricabili **0,90%**;
- Terreni agricoli **0,90%**.

Presupposto dell'imposta

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale e le sue pertinenze, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Chi paga l'IMU

I proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli o titolari di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi) con le seguenti precisazioni:

- il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti.
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

E' soggetto passivo I.M.U. il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'I.M.U.).

Chi non deve pagare l'IMU

Non deve pagare l'I.M.U.:

- il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- l'affittuario d'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

Come si determina la base imponibile

- fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella sottostante;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei "valori contabili";
- aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Per evitare eventuali contestazioni dei valori dichiarati, il contribuente può utilizzare i valori di riferimento indicati dal Comune nella delibera C.C. n. 12 del 30.03.2012, disponibile presso l'ufficio I.M.U. e scaricabile dal sito internet comunale;
- utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- terreni agricoli: il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione e rivalutato del 25%, deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella tabella sottostante.

Coefficienti

160	Fabbricati classificati nella categoria catastale A (escluso A/10) e C/2-C/6-C/7
140	Fabbricati classificati nella categoria catastale B e C/3-C/4-C/5
80	Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5
60 (65 dal 2013)	Fabbricati classificati nella categoria catastale D (escluso D/5)
55	Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1
135	Terreni agricoli
110	Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Agevolazioni ed esenzioni abolite

Sono state abolite dalla Legge le seguenti precedenti agevolazioni ed esenzioni:

- l'equiparazione all'abitazione principale delle abitazioni date in uso gratuito ai parenti (che quindi ritornano ad essere delle seconde case);
- l'agevolazione per tutte le pertinenze utilizzate indipendentemente dal loro numero per categoria catastale (ora si può considerare solo una pertinenza per ciascuna delle cat. C/2 (locali di deposito), C/6 (box) e C/7 (tettoie chiuse)).

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente; per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (locali di deposito), C/6 (box) e C/7 (tettoie chiuse), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, per cui il soggetto passivo è esclusivamente il coniuge assegnatario.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

È considerata direttamente adibita ad abitazione principale 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.

Definizione di pertinenza

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono **esclusivamente** quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, ancorché in presenza di contitolarità dell'immobile adibito ad abitazione principale, ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale.

Detrazione per abitazione principale

La detrazione è stabilita in € 200,00 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Maggiorazione detrazione per abitazione principale per gli anni 2012 e 2013

La maggiore detrazione è stabilita in € 50,00 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni dimorante e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino al limite massimo di euro 400,00.

Quota IMU riservata allo Stato

Allo Stato è destinato il 50% dell'imposta base (0,76%) da calcolarsi su tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale il cui gettito rimane di competenza del Comune.

Allo Stato spetta quindi lo 0,38% dell'IMU indipendentemente dall'aliquota applicata dal Comune.

Come e quando si paga l'IMU

A scelta del contribuente, l'IMU potrà essere pagata in due o tre rate per l'abitazione principale e in due rate per i restanti casi.

In entrambi i casi gli acconti dovranno essere calcolati secondo le aliquote base:

- 0,4% per l'abitazione principale
- 0,2% per i fabbricati rurali strumentali
- 0,76% per tutti gli altri casi

tenendo conto delle detrazioni eventualmente previste, **mentre la rata a saldo di dicembre terrà conto del conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune** (0,60% per l'abitazione principale, 0,2% per i fabbricati rurali strumentali e 0,9% per tutti gli altri casi).

L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di €. 12,00.

I versamenti del nuovo tributo devono essere eseguiti mediante l'utilizzo del modello F24 **nonché**, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale.

I codici tributo

Con la Risoluzione n. 35/E sono stati istituiti i codici tributo, attivi dal 18 aprile, necessari per il versamento dell'IMU, inclusi gli interessi e le sanzioni in caso di accertamento.

I nuovi codici, da inserire nella sezione "Sezione IMU e altri tributi locali", che permettono il versamento separato dell'imposta a favore dello Stato e dell'imposta a favore dei Comuni, sono i seguenti:

Codice IMU	Denominazione
3912	"IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE"
3913	"IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE"
3914	"IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE"
3915	"IMU - imposta municipale propria per i terreni – STATO"

3916	“IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE”
3917	“IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili – STATO”
3918	“IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE”
3919	“IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – STATO”
3923	“IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO – COMUNE
3924	“IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO – COMUNE

NOTE CONCLUSIVE

E' importante notare come l'imposta dovuta al 18 di giugno sia calcolata sulla base delle aliquote determinate dallo stato, cioè il 2/mille per i fabbricati in categoria D10, il 4/mille per le abitazioni principali ed il 7,6/mille (diviso in una quota del 3,8 allo stato e del 3,8 al comune); il conguaglio da effettuare entro il 17 dicembre andrà invece calcolato determinando l'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote definitive che verranno approvate dal Comune (entro il 30 settembre) e dallo stato (entro il 10 dicembre), e detraendo quanto già versato a giugno. Pertanto è opportuno che prima di effettuare il versamento del saldo il contribuente provveda a informarsi sia sulle aliquote definitive stabilite dal comune che dallo stato nei tempi sopra indicati.

Apertura al pubblico a partire dal 07 maggio 2012.

LUNEDI ----- dalle 09:00 alle 12:00

MERCOLEDI POMERIGGIO ----- dalle 14:00 alle 17:00

VENERDI MATTINA ----- dalle 09:00 alle 12:00

TELEFONO: 030 – 7080319, int. 28