

NUOVA IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

RIFERIMENTI NORMATIVI: Legge 160/2019 art. 1 commi da 739-783 e s.m.i

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO:

L'IMU è dovuta per il possesso di: fabbricati - aree fabbricabili - terreni agricoli

SOGGETTI PASSIVI:

I soggetti passivi sono: il proprietario di fabbricati, fabbricati rurali, aree fabbricabili e terreni agricoli a qualsiasi uso destinati; il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, di superficie ed enfiteusi; il locatario per gli immobili (anche per immobili da costruire o in costruzione) concessi in locazione finanziaria (leasing) dalla data di stipula del contratto; l'ex coniuge affidatario della casa coniugale.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Per i FABBRICATI la rendita catastale iscritta a catasto deve essere rivalutata del 5% e poi deve essere moltiplicata per i coefficienti di Legge: 160 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali del gruppo A (esclusa la categoria A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5; 65 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali del gruppo D (esclusi i D/5); 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

La base imponibile è ridotta del 50% nei seguenti casi: Fabbricati di interesse storico e artistico Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale CAT. D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata (fino alla data di iscrizione in catasto) applicando ai valori contabili i coefficienti aggiornati ogni anno con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per le AREE EDIFICABILI il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Con delibera Giunta Comunale n. 6 del 25/2/2009 sono stati individuati i valori medi di mercato del Comune di Samone.

Per i TERRENI AGRICOLI il valore è costituito da quello ottenuto dalla moltiplicazione dei seguenti fattori: reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25% moltiplicato per il coefficiente pari a 135. Sono *esenti* dall'IMU i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Sono *esenti* i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27/12/1977; per il Comune di Samone godono dell'esenzione i terreni ricadenti nei fogli mappali 1-2.

ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile ove i componenti del nucleo familiare dimorino abitualmente in uno solo degli immobili posseduti.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

IMU NON DOVUTA per:

- Unità immobiliari adibite ad abitazione principale ISCRITTE NELLE CATEGORIE CATASTALI A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7 e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2-C/6- C/7);
- Unità immobiliari ISCRITTE NELLA CATEGORIE CATASTALI A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
- l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso i cui effetti perdurano fino alla cessazione dell'affidamento dei figli ovvero fino al loro definitivo allontanamento dalla casa familiare, ad esclusione delle categorie A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze;

AGEVOLAZIONI

UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A PARENTI DI PRIMO GRADO (legge 205/2015):

L'agevolazione prevede la riduzione del 50% della base imponibile per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale.

Presupposto e condizioni (*Le condizioni sono restrittive ed obbligatorie.*):

- oggetto di comodato deve essere un'abitazione non di lusso (sono quindi escluse le unità immobiliari in categoria A/1, A/8, A/9).
- il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nel Comune di Samone
- il comodante deve possedere un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale)
- il contratto deve essere registrato.

LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO:

Riduzione del 25% dell'aliquota stabilita dal Comune per gli alloggi concessi in locazione a canone concordato ai sensi della L. n. 431/1998 (art. 1, comma 53, L. 208/2015), che rispettano i criteri per i "contratti agevolati" (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 del D.M. 30/12/2002);

Per il controllo del rispetto dei parametri fissati per i canoni concordati è necessario presentare al Comune apposita dichiarazione IMU allegando copia del contratto registrato all'Agenzia delle Entrate.

Verificare al link qui di seguito accordo territoriale sottoscritto <https://www.comune.ivrea.to.it/utilizza-i-servizi/politiche-sociali/casa.html>

PENSIONATI RESIDENTI ESTERO

Riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile e posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia

CALCOLI

Il calcolo dell'imposta è mensile.

Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni è comunque in capo all'acquirente:

- mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese

SCADENZE

ACCONTO 16 giugno: il versamento è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

SALDO 16 dicembre: il versamento deve essere eseguito a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata versata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno.

E' possibile versare in un'unica soluzione con scadenza 16 giugno