



COMUNE DI ASTI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

(IMU)

GUIDA INFORMATIVA 2014

La presente guida informativa è stata elaborata sulla base della normativa esistente alla data del 26 maggio 2014.

IUC – Imposta unica comunale

La legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha istituito l'imposta unica comunale (IUC) che si basa su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

La presente guida è riferita alla componente **IMU** di competenza del Comune di Asti.

IMU – Imposta municipale propria

Il tributo è oggetto di specifica disciplina comunale ad opera del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 20 maggio 2014.

Il presupposto impositivo dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli, siti nel territorio del Comune di Asti, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

L'IMU si calcola applicando al valore dell'immobile l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Fattispecie escluse ed esenti dall'IMU dal 1° gennaio 2014

L'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e la detrazione d'imposta stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 20 maggio 2014.

L'IMU non si applica altresì:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ai 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;

- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ad un 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, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- ai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. Trattasi di fabbricati classificati nella categoria catastale D10 o aventi l'annotazione prevista dal D.M. 26 luglio 2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012.

Sono esenti da IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Soggetti passivi

Sono soggetti al pagamento dell'IMU:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il concessionario in caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

Base imponibile

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili: fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

Valore dei fabbricati

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 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 nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per la definizione dell'inagibilità o inabitabilità e per beneficiare dell'agevolazione si rinvia all'articolo 8 del regolamento comunale per la disciplina dell'IMU;
- i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è data dal valore risultante dalle scritture contabili, rivalutato sulla base dei coefficienti annualmente approvati con decreto del Ministero delle Finanze.

Valore delle aree edificabili

Per area edificabile si intende l'area utilizzabile 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, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il valore delle aree edificabili è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Comune, con apposito provvedimento, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, dei valori di riferimento delle aree edificabili site nel proprio territorio, per facilitare il versamento dell'imposta.

Valore dei terreni agricoli

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile, vale a dire coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135. Per i terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende 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. 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 previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile.

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.

Il Comune considera 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.

Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, come sopra definite.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati 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.

Periodo di possesso

L'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso dell'immobile. Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

La quantificazione del tributo in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile.

Aliquote e detrazione

Il Comune di Asti, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 20 maggio 2014, ha approvato le aliquote e la detrazione d'imposta per l'anno 2014. La deliberazione è stata pubblicata nell'apposito sito informatico del portale del federalismo fiscale in data 23 maggio 2014.

Attestazione per aliquote agevolate

Per beneficiare dell'applicazione delle aliquote agevolate, ossia inferiori all'aliquota ordinaria stabilita dal Comune, il soggetto passivo trasmette al Comune, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, vale a dire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni, una apposita attestazione, utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. La presentazione dell'attestazione ha valore costitutivo dell'agevolazione.

Il soggetto passivo deve trasmettere il modello di attestazione di agevolazioni IMU, reso disponibile sul portale del Comune di Asti, previa registrazione, esclusivamente in via telematica.

Qualora venga meno il requisito per usufruire delle aliquote agevolate, il soggetto passivo deve trasmettere l'apposita attestazione con le stesse modalità ed entro gli stessi termini di cui sopra.

Le agevolazioni si applicano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

I modelli di attestazione di agevolazioni già presentati, sia per l'imposta comunale sugli immobili (ICI) che per l'IMU, relativi alle annualità precedenti, restano validi sempre che non siano intervenute modificazioni dei dati ed elementi dichiarati tali da rendere non applicabili le aliquote agevolate correnti.

Ai fini dell'agevolazione, il soggetto passivo deve trasmettere il predetto modello contenente i dati e gli elementi di seguito indicati, attenendosi a quanto sotto riportato, oltre che a quanto previsto nella tabella delle aliquote di cui sopra:

- per i fabbricati locati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998:
 - i propri dati anagrafici ed informazioni attinenti al contratto, all'inquilino ed al fabbricato; tale attestazione deve essere certificata per rispondenza, tramite apposito conteggio di verifica dell'importo del canone applicato, dalle associazioni territoriali della proprietà edilizia ed i conduttori firmatari dell'accordo territoriale, oppure dall'agenzia sociale per la locazione, creata dal Comune di Asti – Servizi per l'Abitazione, oppure dagli intermediari abilitati. La suddetta certificazione verrà richiesta dal Comune al contribuente solo in fase di controllo. L'aliquota agevolata decorre dalla data di iscrizione dell'inquilino nei registri anagrafici di residenza, all'indirizzo dell'immobile utilizzato a titolo di abitazione principale;

- per i fabbricati concessi in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta:
 - l'aliquota agevolata decorre dalla data di iscrizione del conduttore nei registri anagrafici di residenza, all'indirizzo dell'immobile utilizzato a titolo di abitazione principale;
- per i fabbricati posseduti ed utilizzati direttamente da imprese artigiane ovvero locati a canone calmierato ad imprese artigiane, per i fabbricati posseduti ed utilizzati direttamente da soggetti passivi per attività di commercio al dettaglio e/o somministrazione con superficie di vendita e/o somministrazione inferiore o pari a mq 250 ovvero locati a canone calmierato e per i fabbricati posseduti ed utilizzati direttamente da soggetti passivi per attività industriale, di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio e/o somministrazione con superficie di vendita al dettaglio e/o somministrazione superiore a mq. 250 ovvero locati a canone calmierato, non ricadenti in localizzazioni commerciali:
 - in caso di locazione a canone calmierato, l'aliquota agevolata spetta a condizione che i fabbricati siano utilizzati dal conduttore, in base a contratto regolarmente registrato, esclusivamente per l'esercizio delle attività sopra elencate. Il rispetto del valore del canone di locazione calmierato di cui all'accordo territoriale, definito in data 13 maggio 2013 dalle associazioni di categoria, dovrà essere certificato da una delle associazioni firmatarie dell'accordo oppure dagli intermediari abilitati, a scelta della proprietà. La suddetta certificazione verrà richiesta dal Comune al contribuente solo in fase di controllo.

Immobili esenti

Sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del decreto legislativo 30 dicembre 1993, n. 504. Gli immobili esenti sono elencati all'articolo 13 del vigente regolamento comunale IMU.

Calcolo dell'imposta e versamento

Il calcolo dell'imposta deve effettuarsi applicando alla base imponibile come sopra determinata, l'aliquota e l'eventuale detrazione nel caso di abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, e di alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, Agenzia Territoriale per la Casa (ATC). L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi nei quali si è protrato il possesso. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria.

Versamento

L'IMU deve essere versata in autoliquidazione da parte del contribuente, mediante modello di pagamento unificato (modello F24) o bollettino di conto corrente postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997 e deve essere versata in due rate, la prima in acconto e la seconda a saldo.

Il versamento della prima rata è effettuato, entro il termine del **16 giugno**, sulla base delle aliquote e della detrazione per l'anno 2013. Il versamento della seconda rata è eseguito, entro il termine del **16 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base delle aliquote e della detrazione per l'anno 2014 sopra riportate, approvate dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 20 maggio 2014. E' consentito il pagamento in unica soluzione entro il 16 giugno.

I codici tributo per eseguire il versamento mediante il modello F24 sono i seguenti:

3912	IMU su abitazione principale e relative pertinenze (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) - COMUNE
3914	IMU per i terreni - COMUNE
3916	IMU per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU per gli altri fabbricati - COMUNE
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE

Il modello F24 deve essere compilato nella sezione “IMU ed altri tributi locali”; il codice del comune di Asti è A479.

L’IMU dovuta per le abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, per gli altri fabbricati, per i terreni agricoli e per le aree edificabili deve essere versata esclusivamente al Comune.

Per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D deve invece essere versata direttamente allo Stato l’IMU calcolata sulla base dell’aliquota standard del 7,6 ‰, mentre è destinata al Comune la differenza tra l’imposta calcolata sulla base dell’aliquota deliberata e la quota riservata allo Stato.

L’importo complessivo del tributo annuo dovuto da versare è arrotondato all’euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L’arrotondamento deve essere operato per ogni codice tributo.

Il versamento non deve essere eseguito qualora l’importo del tributo annuale complessivamente dovuto dal contribuente, intendendosi come tale acconto più saldo, risulti inferiore a 10 euro. Se l’importo da versare è pari o superiore a euro 10, il versamento deve essere eseguito per l’intero ammontare dovuto.

A breve sarà possibile calcolare l’IMU dovuta per l’anno 2014 collegandosi al sito internet del Comune di Asti, nell’apposita sezione dedicata “pagare le tasse”. Il servizio consente il calcolo del tributo e fornisce la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Versamento enti non commerciali

Gli enti non commerciali effettuano il versamento dell’imposta esclusivamente mediante modello F24, secondo le disposizioni dell’articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, in tre rate. Le prime due, di importo ciascuna pari al 50% dell’imposta complessivamente corrisposta per l’anno precedente, entro i termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell’anno di riferimento. La terza rata, a conguaglio dell’imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell’anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Versamento omesso o tardivo

In caso di omesso o insufficiente versamento del tributo alle prescritte scadenze si applica la sanzione del 30% di ogni importo non versato. Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione di cui sopra è ridotta ad un importo pari ad un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo. Quindi:

- tardivo versamento inferiore o pari a 15 giorni: sanzione del 2% del tributo tardivamente versato, per ogni giorno di ritardo;
- omesso, parziale o tardivo versamento superiore a 15 giorni: sanzione del 30% del tributo omesso, non versato o tardivamente versato.

Sulle somme dovute per imposta non versate alle prescritte scadenze, si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale previsto dalla legge¹, calcolati con maturazione giorno per giorno, con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

Il contribuente che versa l'IMU in ritardo, per non incorrere nelle sanzioni di cui sopra, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento operoso.

Ravvedimento

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

Ravvedimento per omesso versamento

- nel caso di versamento eseguito entro 15 giorni dalla scadenza, si applica la sanzione dello 0,2% giornaliero per ogni giorno di ritardo, oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento eseguito entro 30 giorni dalla scadenza, ossia tra il 16° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione del 3% dell'imposta omessa, oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento eseguito oltre il termine precedente, vale a dire tra il 31° giorno successivo alla scadenza ed il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui l'imposta doveva essere versata (entro il 30 giugno 2015 per l'anno 2014), si applica la sanzione del 3,75% dell'imposta omessa, oltre agli interessi legali.

Il versamento della sanzione deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, se dovuti, nonché a quello degli interessi moratori calcolati al tasso legale, con maturazione giorno per giorno (quindi con l'applicazione degli

¹ Tasso degli interessi legali: 1% dal 1.1.2014 (D.M. 12 dicembre 2013)

interessi per ogni giorno di ritardo dalla scadenza fino al giorno di pagamento compreso). Il versamento della somma dovuta (tributo+sanzioni+interessi) va eseguito mediante modello F24, barrando la casella “ravvedimento”. Le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto, impiegando il medesimo codice del tributo.

Dichiarazione

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Le dichiarazioni presentate, sia per l'imposta comunale sugli immobili (ICI) che per l'IMU, relative alle annualità precedenti, restano valide sempre che non siano intervenute modificazioni dei dati ed elementi dichiarati.

Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità ed entro lo stesso termine previsto per la dichiarazione per l'anno 2013 deve essere presentata anche la dichiarazione per l'anno 2012.

Gli altri soggetti passivi dell'IMU possono presentare la dichiarazione anche in via telematica, seguendo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Il modello di dichiarazione ministeriale non deve essere utilizzato per comunicare il diritto alle aliquote agevolate per le quali è previsto l'apposito modello di attestazione.