



CITTA' DI ASTI

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU)
GUIDA INFORMATIVA 2019**

Aggiornata al 6 maggio 2019

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 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. 13 del 26 marzo 2018. Per l'anno 2019 si applica il medesimo regolamento adottato per l'anno 2018.

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.

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 per cento, 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.

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.

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per:

- le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che rispettino tutti i requisiti previsti dall'articolo 13, comma 3, lettera 0a) del decreto legge n. 201 del 2011, così come esplicitato nel paragrafo denominato "Agevolazioni per abitazioni concesse in comodato – Riduzione del 50 per cento della base imponibile". Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;
- 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.

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 vincolati a servizi, edificabilità di fatto

Per i terreni agricoli destinati a servizi o utilizzati a scopo edificatorio, per i quali l'edificabilità non è attestata dallo strumento urbanistico, si applicano i principi dettati dalla giurisprudenza ovvero si considera edificabile tutto ciò che ha una potenzialità di sviluppo, ancorché non attuale, perché vicino ad aree urbanizzate. Pertanto il valore dei suddetti terreni è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune, al pari delle aree edificabili, con apposito provvedimento, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, dei valori di riferimento 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 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

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 di Asti 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.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

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 é 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.

Fattispecie escluse dall'IMU

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 si applicano l'aliquota e la detrazione d'imposta stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 3

marzo 2016, confermate per l'anno 2019 dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 11 dicembre 2018.

L'IMU non si applica altresì all'unità immobiliare e pertinenze della stessa, assimilata per regolamento comunale all'abitazione principale, 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.

Inoltre l'IMU non è dovuta per una sola unità immobiliare, equiparata per legge all'abitazione principale, posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che rimangono assoggettate all'imposta.

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, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- 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.

Immobili esenti

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

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 1992, n. 504. Tali immobili esenti sono elencati all'articolo 12 del vigente regolamento comunale IMU.

Relativamente alla lettera h), dell'articolo 7, comma 1, del predetto decreto legislativo n. 504 del 1992, in merito ai terreni agricoli montani o di collina, si precisa che sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. La predetta esenzione si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993; poiché accanto all'indicazione del Comune di Asti è riportata l'annotazione parzialmente delimitato (PD), l'esenzione opera limitatamente a una parte del territorio comunale. **Sono esenti:**

- i terreni compresi nei seguenti fogli: Asti: dall'1 al 52, dal 57 al 68, dal 71 al 74, 78, dall'81 al 96, 102, 108, dal 112 al 123, Sessant: dall'1 all'8, Serravalle: dall'1 al 6, Castiglione: dall'1 al 5, Vaglierano: dall'1 al 4, San Marzanotto: dall'1 al 7, 10, 11, come da classificazione e ripartizione del territorio regionale fra montagna, collina depressa, collina e pianura approvata con deliberazione del consiglio regionale del Piemonte 12 maggio 1988, n. 826 – 6658.

Sono inoltre esenti i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

Agevolazioni per abitazioni concesse in comodato

Riduzione del 50 per cento della base imponibile (art.13, co.3, lett.0a), D.L. n. 201 del 2011)

E' prevista la riduzione del 50 per cento della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come

abitazione principale¹, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonchè dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dall'anno 2019 il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui sopra, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello ministeriale di dichiarazione IMU di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, entro il 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento.

Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Aliquota agevolata 8,6 per mille

E' confermata per l'anno 2019 l'aliquota agevolata stabilita dal Comune nella misura del 8,6 per mille per le unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta che vi risiedono anagraficamente e vi dimorano abitualmente, a decorrere dalla data di iscrizione del conduttore nei registri anagrafici di residenza, all'indirizzo dell'immobile utilizzato a titolo di abitazione principale a condizione che venga trasmesso in via telematica al Comune l'apposito modello di attestazione **a pena di decadenza** entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui tale condizione si è verificata.

Dichiarazione IMU ministeriale / Modello di attestazione comunale

Il contribuente deve dichiarare/attestare al Comune il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione delle agevolazioni previste per le abitazioni concesse in comodato, con le seguenti modalità:

- per quanto riguarda la riduzione del 50 per cento della base imponibile, il contribuente in possesso dei requisiti previsti dall'art.13, co.3, lett.0a), D.L. n. 201 del 2011 deve presentare la dichiarazione IMU sul modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento;

¹ Per la definizione di abitazione principale si rinvia al paragrafo dedicato

- nel caso di applicazione dell'aliquota agevolata del 8,6 per mille, il contribuente in possesso dei requisiti previsti dal Comune deve inviare in via telematica l'apposito modello di attestazione comunale, **a pena di decadenza** entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento.

Il contribuente che ha i requisiti per poter fruire di tutte e due le agevolazioni applicherà l'aliquota agevolata alla base imponibile dimezzata e deve provvedere ad entrambi gli adempimenti, trattandosi di benefici per cui sono richiesti differenti requisiti: presentazione della dichiarazione ministeriale e trasmissione telematica dell'attestazione su modello comunale.

Agevolazioni per abitazioni locate a canone concordato

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato. In particolare, l'articolo 1, comma 8, prevede che le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

A tal fine si precisa che in data 8 gennaio 2019 è stato depositato il nuovo accordo territoriale applicabile nel Comune di Asti, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del DM 16 gennaio 2017, a cui occorre far riferimento per beneficiare delle agevolazioni fiscali a decorrere dal 1° febbraio 2019.

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75 per cento.

Sono confermate per l'anno 2019 le aliquote agevolate per i fabbricati locati ai sensi della legge n. 431 del 1998, articolo 2, comma 3 ed in particolare:

- aliquota 8,6 per mille per le unità immobiliari ad uso abitativo, escluse le pertinenze, concesse in locazione, con contratto regolarmente registrato, a titolo di abitazione principale, a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, a condizione che l'importo del canone sia determinato applicando un valore compreso tra il valore massimo di ogni fascia e quello intermedio tra quello minimo e massimo della stessa fascia, come previsto dall'accordo territoriale vigente;

- aliquota 5,6 per mille per le unità immobiliari ad uso abitativo, escluse le pertinenze, concesse in locazione, con contratto regolarmente registrato, a titolo di abitazione principale, a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a condizione che l'importo del canone sia determinato applicando un valore compreso tra il valore minimo di ogni fascia e quello intermedio tra quello minimo e massimo della stessa fascia, come previsto dall'accordo territoriale vigente.

Per poter beneficiare delle aliquote agevolate di cui sopra, il soggetto passivo deve inviare, **a pena di decadenza** entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento, per via telematica su apposito modello di attestazione predisposto dal Comune i propri dati anagrafici ed informazioni attinenti al contratto, all'inquilino ed al fabbricato. Al suddetto modello deve essere allegata e trasmessa telematicamente l'attestazione di rispondenza del contratto elaborata e rilasciata, per i contratti di locazione assistiti, dalle stesse organizzazioni che hanno prestato assistenza alla stesura del contratto di locazione, e per i contratti di locazione non assistiti, dalle associazioni firmatarie dell'accordo secondo le modalità previste dal nuovo accordo territoriale depositato in data 8 gennaio 2019.

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.

Aliquote e detrazione

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 11 dicembre 2018, relativa all'approvazione del bilancio di previsione anno 2019, **conferma** l'applicazione per l'anno 2019 delle aliquote e della detrazione d'imposta IMU nelle misure approvate con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 3 marzo 2016.

Si riportano le aliquote e la detrazione d'imposta ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2019:

IMU ANNO 2019 - ALIQUOTE E DETRAZIONE

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI	ALIQUOTA ‰	DETRAZIONE euro 200
Abitazione principale e pertinenze della stessa, come definita ai sensi dell'articolo 13, comma 2, del decreto legge n. 201 del 2011, classificata nelle categorie catastali A1/, A/8 e A/9, e fattispecie ad essa equiparate per legge e per regolamento comunale (articolo 5 regolamento IMU)	6	(*)
Terreni	6,6	
Aree edificabili	10,6	
Altri fabbricati ovvero fabbricati diversi dalle fattispecie sotto riportate	10,6 aliquota ordinaria	
Unità immobiliari ad uso abitativo, escluse le pertinenze, concesse in locazione, con contratto regolarmente registrato, a titolo di abitazione principale, a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 e dell'accordo territoriale depositato in data 8 gennaio 2019, a condizione che l'importo del canone sia determinato applicando un valore compreso tra il valore <u>massimo</u> di ogni fascia e quello intermedio tra quello minimo e massimo della stessa fascia, come previsto dall'accordo territoriale vigente	8,6	
Unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta che vi risiedono anagraficamente e vi dimorano abitualmente	8,6	
Fabbricati posseduti da soggetti passivi iscritti all'albo delle imprese artigiane presso la CCIAA ed utilizzati direttamente dagli stessi come beni strumentali per natura esclusivamente per l'esercizio di attività artigianale, ovvero locati da soggetti passivi ad iscritti all'albo delle imprese artigiane presso la CCIAA a canone calmierato, ai sensi dell'accordo definito in data 13 maggio 2013 dalle associazioni di categoria rappresentanti il commercio e l'artigianato in provincia di Asti	7,6	
Fabbricati posseduti da soggetti passivi ed utilizzati direttamente dagli stessi come beni strumentali per natura esclusivamente per l'esercizio di attività di commercio al dettaglio e/o somministrazione la cui superficie destinata alla vendita e/o somministrazione è inferiore o pari a mq. 250, ovvero locati a canone calmierato, ai sensi dell'accordo definito in data 13 maggio 2013 dalle associazioni di categoria rappresentanti il commercio e l'artigianato in provincia di Asti	7,6	
Fabbricati posseduti da soggetti passivi ed utilizzati direttamente dagli stessi come beni strumentali per natura esclusivamente per l'esercizio di attività industriale, di commercio all'ingrosso, e di commercio al dettaglio e/o somministrazione la cui superficie destinata alla vendita al dettaglio e/o somministrazione eccede mq. 250, ovvero locati a canone calmierato, ai sensi dell'accordo definito in data 13 maggio 2013 dalle associazioni di categoria rappresentanti il commercio e l'artigianato in provincia di Asti, purchè non ricadenti in localizzazioni commerciali, come definite dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.	7,6	
Unità immobiliari ad uso abitativo, escluse le pertinenze, concesse in locazione, con contratto regolarmente registrato, a titolo di abitazione principale, a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 e dell'accordo territoriale depositato in data 8 gennaio 2019, a condizione che l'importo del canone sia determinato applicando un valore compreso tra il valore <u>minimo</u> di ogni fascia e quello intermedio tra quello minimo e massimo della stessa fascia, come previsto dall'accordo territoriale vigente	5,6	
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) e relative pertinenze	4,6	(*)

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

(*) **DETRAZIONE**

Ai sensi dell'articolo 13, comma 10, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e per le fattispecie ad essa equiparate per legge e per regolamento comunale, 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.

Tale detrazione si applica anche agli 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.

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: si rinvia al paragrafo denominato "Agevolazioni per abitazioni locare a canone concordato";
- per i fabbricati concessi in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta: si rinvia al paragrafo denominato "Agevolazioni per abitazioni concesse in comodato";
- 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.

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.

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).

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75 per cento.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi nei quali si è protratto 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.

La prima rata, da versare entro il **16 giugno 2019**, è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sul valore imponibile degli immobili soggetti a IMU applicando le aliquote e la detrazione approvate dal Comune, nelle misure sopra riportate.

La seconda rata, da versare entro il **16 dicembre 2019**, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata (tributo annuo meno acconto).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in un'unica soluzione entro il **16 giugno 2019**.

E' prevista una diversa modalità di versamento per gli enti non commerciali, i quali effettuano il versamento esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 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 entro il 16 giugno e il 16 dicembre 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, a favore del comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge di stabilità per l'anno 2014.

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 per mille, 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.

E' possibile calcolare l'IMU dovuta per l'anno 2019 collegandosi al sito internet della Città di Asti, nell'apposita sezione dedicata "pagare le tasse – IMU 2019". Il servizio consente il calcolo del tributo e fornisce la stampa del modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Versamento omesso o tardivo

In caso di omesso o insufficiente versamento del tributo alle prescritte scadenze si applica la sanzione del 30 per cento di ogni importo non versato. Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione di cui al primo periodo è ridotta alla metà, vale a dire al 15 per cento. Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione di cui al secondo periodo è ulteriormente ridotta ad un importo pari a un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo. Quindi:

- tardivo versamento entro 15 giorni: sanzione dell'1 per cento del tributo tardivamente versato, per ogni giorno di ritardo fino al quindicesimo;
- tardivo versamento superiore a 15 giorni e fino a 90 giorni: sanzione del 15 per cento del tributo tardivamente versato;
- omesso, parziale o tardivo versamento superiore a 90 giorni: sanzione del 30 per cento 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.

¹ Tasso degli interessi legali: 0,8% dal 1.1.2019 (Decreto Ministero Economia e finanze 12.12.2018)

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). In tali circostanze le sanzioni irrogabili sono quelle indicate nel precedente paragrafo denominato “Versamento omesso o tardivo”.

Ravvedimento per omesso versamento

- nel caso di versamento eseguito entro 14 giorni dalla scadenza, si applica la sanzione dello 0,1 per cento giornaliero per ogni giorno di ritardo, oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento eseguito entro 30 giorni dalla scadenza, ossia tra il 15° ed il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione dell'1,5 per cento dell'imposta omessa, oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento eseguito entro 90 giorni dalla scadenza, ossia tra il 31° ed il 90° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la sanzione dell'1,67 per cento dell'imposta omessa oltre agli interessi legali;
- nel caso di versamento eseguito oltre il termine precedente, vale a dire dopo il 90° giorno successivo alla scadenza ed entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui l'imposta doveva essere versata (entro il 30 giugno 2020 per l'anno 2019), si applica la sanzione del 3,75 per cento 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 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.

Per conoscere i casi per cui deve essere presentata la dichiarazione IMU è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate con Decreto del 30 ottobre 2012 – Ministero Economia e Finanze, pubblicate sul sito internet della Città di Asti nell'apposita sezione dedicata “pagare le tasse – IMU 2019”.

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.

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, da presentare a pena di decadenza entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo al verificarsi dell'evento.

Tuttavia il modello di dichiarazione ministeriale DEVE essere presentato dal soggetto passivo per attestare il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per beneficiare della riduzione del 50 per cento della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai familiari, così come esplicitato nel paragrafo denominato “Agevolazioni per abitazioni concesse in comodato”.

Gli enti non commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze la dichiarazione IMU/TASI ENC. La suddetta dichiarazione deve essere presentata 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. La dichiarazione è ultrattiva, ovvero una volta presentata ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare del tributo.