

IMU 2016

AVVERTENZA: Le informazioni fornite potrebbero essere soggette a variazione in seguito a eventuali modifiche apportate dal legislatore

NOVITA' 2016

La legge di stabilità 2016 ha previsto:

- la riduzione al 50% dell'imposta dovuta sulle unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito tra parenti in linea retta entro il primo grado, a condizione che:
 1. il contratto di comodato sia registrato;
 2. l'unità immobiliare concessa in comodato non abbia le caratteristiche di lusso;
 3. il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato il fabbricato concesso in comodato;
 4. Il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda, nello stesso Comune, un solo altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- l'esenzione dell'imposta a favore delle unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- l'esenzione a favore dei terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- la riduzione al 75% del tributo a favore degli immobili locati a canone concordato.

CHI DEVE PAGARE L'IMPOSTA

Soggetto passivo dell'imposta, tenuto al pagamento e alle dichiarazioni previste dalla legge, è:

- il proprietario
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie
- il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata
- il coniuge superstite
- l'erede con diritto di abitazione
- il concessionario di aree demaniali
- il coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento degli effetti civili del matrimonio

OGGETTO DELL'IMPOSTA

Sono soggetti a IMU:

- i fabbricati già iscritti (e quelli che devono ancora essere iscritti) al catasto edilizio urbano, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dal momento in cui il fabbricato è utilizzato;
- le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

n.b.: sono considerati inedificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, utilizzati per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali e attività connesse;

- i terreni agricoli;
- i terreni incolti e quelli coltivati in modo non imprenditoriale.

BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti moltiplicatori:

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

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli immobili appartenenti al gruppo "D", non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati pagano l'imposta moltiplicando l'aliquota per il valore contabile del bene, a sua volta dato dal costo di costruzione o di ampliamento. I costi sostenuti per la costruzione dell'immobile devono essere moltiplicati con coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è determinata dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili. Si riportano di seguito i valori compresi nel regolamento vigente dal 2014. Si ricorda che il regolamento contiene i seguenti valori minimi delle aree edificabili utilizzabili dall'ufficio tributi per l'effettuazione degli accertamenti (non si farà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree sia stata determinata in base a detti valori e risulti tempestivamente versata):

ZONA URBANISTICA OMOGENEA

VALORE UNITARIO A MQ.

(A) centro storico :

- in assenza di piano particolareggiato €/mq 146,42
- con piano particolareggiato in vigore €/mq 195,22
- (B1) di completamento residenziale interno €/mq 225,72
- (B2) di completamento residenziale esterno €/mq 244,02
- (B2) in presenza di vincolo urbanistico €/mq 207,42

(C) di espansione residenziale:

C1 (ex zone C e C*):

- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato €/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso €/mq 111,82

- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 16271
C2 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 26,55
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 82,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13827
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 2257
C3 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 1805
C3+S (solo quota C3):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
C3+S (solo quota S):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,00
- in presenza del vincolo urbanistico:	€/mq 1445
C4 (super estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,61
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 19,42
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,92
Cpi (Dedalo e Ateneo):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 16271
C ex L.167/62	€/mq 14,12
(D1) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03 *
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13629 *
(D1*) commerciale turistica e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03 *
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29 *
(D2) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di nuovo insediamento:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 62,90 *
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 83,87 *

- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 10484 *
(D3) commerciale-artigianale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 47,18
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 62,90
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 78,6
in presenza del vincolo urbanistico:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 40,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 6290
(G 1) servizi generali per attrezzature zonali e di carattere settoriale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,20
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 26,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 36,00
(G1*) servizi commerciali-direzionali, interessati da piani attuativi approvati:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 19,24
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 30,99
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 42,7
(G 2) servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 15,19
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 24,47
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 33,7
(G 3) attrezzature ricettive nel verde:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,65
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 20,39
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 28,12
in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 10,75
(G 4) - (G4*) servizi generali di supporto dell'attività agroalimentare	€/mq 10,74
(G 5) - (G5*) - (G*5) servizi generali per attrezzature culturali, sociali, sportive, ricreative:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,62
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 14,51
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 15,77
(G 6) servizi e attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago e i servizi sociali:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 8,44
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 13,59
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 18,7
(G 7) servizi generali e impianti tecnologici	€/mq 9,67
(G 8) servizi generali a forte connotazione ambientale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 5,92
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 9,54

- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13,16
(G 9) servizi e attrezzature commerciali, ricettive, d'intrattenimento e di svago, interessati da piani attuativi approvati:	
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 75,00
(G 10) ex zona D1* servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,21
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 27,73
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 38,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 1463
(G 10*) servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G 11) strutture per lo sport, la cultura, il tempo libero, i servizi sociali e ricreativi:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G13) serbatoio idrico	€/mq 3,53
(G15) distributori di carburanti	€/mq 9,56
(S2) attrezzature di interesse comune	€/mq 9,56
(S3) spazi e verde pubblico attrezzati	€/mq 9,56
(S4) parcheggi	€/mq 9,56

Solo per l'anno 2014 il regolamento prevede che:

- il valore delle aree appartenenti alla 1^a fascia delle zone omogenee D1 e D2 (con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato) è considerato congruo se inferiore fino al 35% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti;
- il valore delle aree appartenenti alla 2^a fascia (con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso) e alla 3^a fascia (con urbanizzazioni ultimate) delle zone omogenee D1 e D2 è considerato congruo se inferiore fino al 20% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti;
- il valore venale delle aree ricadenti entro la zona inondabile, così come rappresentata nel PUC, è considerato congruo se inferiore fino al 25% rispetto al valore stabilito ai punti precedenti.
- ai valori venali stabiliti per le diverse zone urbanistiche sono applicate le seguenti percentuali di riduzione per i seguenti casi particolari:

Presenza di elettrodotti e/o linee aeree di media o alta tensione, che possono implicare la necessaria rimozione ai fini dell'utilizzo fondiario del terreno	4%
Situazione orografica del terreno implicante azioni massicce di adeguamento del piano di sistemazione ai fini di un utilizzo immediato del fondo o tali da compromettere uno studio razionale di assetto urbanistico	2%
Presenza di sottoservizi di acquedotto di competenza di Enti con azione di servitù attive permanenti e/o temporanee	3%

CALCOLO DELL'IMU 2016

L'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2016 deve essere determinata moltiplicando la base imponibile per le aliquote riportate nella seguente tabella, deliberate in data 26 aprile 2016:

ALIQUOTA	TIPOLOGIA IMMOBILE	BENEFICIARIO DEL TRIBUTATO	
0,2 per cento	Abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici)	Comune	
0,76 per cento	Tutti i fabbricati ad eccezione di quelli appartenenti al gruppo catastale D	Comune	
0,58 per cento	Aree edificabili	Comune	
0,76 per cento	Terreni agricoli	Comune	
0,91 per cento	Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Stato aliquota 0,76%	Comune aliquota 0,15%

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.

SCADENZE

ACCONTO	16 giugno 2016
SALDO	16 dicembre 2016

MODALITA' PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Mediante modello F24, compilando la "Sezione IMU ed altri tributi locali" con i seguenti codici:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTATO	BENEFICIARIO
Abitazione principale cat. A/1-A/8-A9	3912	Comune
Terreni agricoli	3914	Comune
Aree fabbricabili	3916	Comune
Altri fabbricati	3918	Comune
Fabbricati gruppo D	3925	Stato
Fabbricati gruppo D	3930	Comune

Si ricorda che:

- il codice comune relativo agli immobili ubicati nel Comune di Sestu è I695;
- ogni proprietario deve eseguire versamenti separati;

- per ogni rigo, va sommata l'Imu dovuta sugli immobili situati nello stesso Comune ai quali si applica lo stesso codice tributo. Ad esempio, l'imposta dovuta per una seconda casa, un box e un negozio, deve essere sommata e iscritta in un rigo con il codice 3918;
- se l'imposta da pagare è pari a zero non bisogna presentare il modello F24;
- si può usare lo stesso modello per immobili situati in Comuni diversi, usando righe diversi, ognuno con il codice del comune di ubicazione;
- il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro: per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo;
- l'arrotondamento è effettuato per ciascun rigo del modello F24;
- l'importo minimo da versare è 12,00 euro;
- il versamento può essere fatto allo sportello di un agente della riscossione, di una banca convenzionata o di un ufficio postale. I titolari di partita Iva devono pagare in modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. La modalità online può essere usata da tutti i contribuenti tramite i servizi di home banking di banche e poste e i servizi Entratel-Fisconline;
- in alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali;
- non è possibile utilizzare il bollettino già usato per il pagamento dell'Ici in autotassazione.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO/PARZIALE VERSAMENTO

Coloro che per qualsiasi motivo non effettuassero i versamenti delle rate entro le scadenze di legge, possono sanare le violazioni commesse attraverso il ravvedimento operoso, istituto che permette all'autore delle omissioni o delle irregolarità nel pagamento delle imposte e tasse di provvedervi spontaneamente, entro i termini di seguito indicati. In particolare, coloro che omettono in tutto o in parte il versamento dell'acconto o del saldo, possono regolarizzare il pagamento: entro i successivi 15 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dello 0,1 per cento dell'imposta dovuta per ciascun giorno di ritardo (per esempio, il contribuente che paga 4 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 4 x 0,1 per cento; il contribuente che paga 10 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 10 x 0,1 per cento);
- gli interessi al tasso legale dello 0,2 per cento maturati giorno per giorno (0,000547945 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 16° e il 30° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,5 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,2 per cento maturati giorno per giorno (0,000547945 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 31° e il 90° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,67 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,2 per cento maturati giorno per giorno (0,000547945 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 91° e il 365° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3,75 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,2 per cento maturati giorno per giorno (0,000547945 per cento giornaliero) sull'imposta da versare.

Esempio di calcolo degli interessi:

somma dovuta x 0,2% x giorni di ritardo : 365

ovvero

somma dovuta x 0,000547945% x giorni di ritardo

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato con il modello F24, avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento" e di indicare gli importi comprensivi di tributo sanzioni e interessi in corrispondenza di ciascuna tipologia di immobile per il quale si sta effettuando il pagamento. In alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali.

RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, oppure da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

DICHIARAZIONE

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello di dichiarazione IMU e le relative istruzioni con decreto del 30 ottobre 2012, pubblicato in Gazzetta ufficiale il 5 novembre 2012.

La dichiarazione deve essere presentata mediante consegna al comune, a mezzo posta, con raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa recante la dicitura "Dichiarazione IMU 20_ _", indirizzata all'ufficio tributi; può essere anche trasmessa in via telematica con posta certificata. La data di spedizione è considerata data di presentazione.

Per gli immobili che hanno subito variazioni dal 1° gennaio 2016 la dichiarazione si presenta entro il 30 giugno 2017 su moduli messi a disposizione dal comune, ovvero prelevati dal sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze in versione PDF editabile o da altri siti Internet a condizione che gli stessi abbiano le caratteristiche tecniche previste dal decreto e rechino l'indirizzo del sito dal quale sono stati prelevati.

Le dichiarazioni IMU si presentano nei soli casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo a una diversa determinazione del tributo derivano da riduzioni d'imposta e non sono direttamente fruibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Per esempio, deve essere presentata tempestiva denuncia, a pena di decadenza, al fine di far valere le esclusioni previste dalla legge; per quanto riguarda le aree edificabili, l'obbligo dichiarativo sorge qualora intervengano variazioni del valore imponibile, ovvero trasformazioni in fabbricato. Non è necessario presentare la dichiarazione per il solo fatto che il comune ha stabilito un'aliquota inferiore.

Si invita in ogni caso a verificare, mediante attenta lettura delle istruzioni ministeriali, i casi nei quali la dichiarazione debba essere obbligatoriamente presentata, mediante consultazione delle stesse sul sito Internet www.finanze.gov.it o sul presente portale.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSA DICHIARAZIONE

È possibile sanare l'omessa dichiarazione presentandola entro i seguenti termini:

- entro 30 giorni dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:
 - dell'eventuale imposta non versata;
 - degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata);
 - della sanzione del 5% (1/10 del 50%) da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d'imposta da versare;
- dal 31° al 90° giorno dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:

- dell'eventuale imposta non versata;
- degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata);
- della sanzione del 10% (1/10 del 100%) da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d'imposta da versare.

Alla dichiarazione presentata in ritardo deve essere allegata la fotocopia del versamento; sulle annotazioni deve essere riportata la dicitura: “Ravvedimento operoso per omessa dichiarazione”, con specificazione di imposta, sanzioni ed interessi versati.

Il pagamento dovrà essere effettuato con modello F24 in autoliquidazione avendo cura di barrare l'apposita casella “ravvedimento”. La somma da versare dovrà comprendere, oltre all'imposta, la sanzione ridotta e gli interessi.