

COMUNE DI SANTA LUCE

(Provincia di Pisa)

INFORMATIVA - IMU 2019



Presupposto impositivo: proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) di beni immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9.

Definizioni :

- a) **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 fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato
- b) **per area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si precisa che concorre a completare tale definizione l'art. 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il quale stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, di cui all'articolo 1 del D.Lgs 29.03.2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge 289/2002, il Comune, quando attribuisce ad un terreno la natura di area fabbricabile, dà comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente. Tale norma ha il fine di fornire le garanzie procedurali poste a tutela del contribuente assunte a principio generale dell'ordinamento tributario ad opera dell'art. 6 della Legge 212/2000 che ha stabilito in maniera generalizzata l'obbligo di informazione a carico del comune, ogni qualvolta ci si trovi di fronte ad ogni fatto o circostanza dai quali possa derivare il mancato riconoscimento di un credito ovvero l'irrogazione di una sanzione a carico del soggetto interessato. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile.
- c) **per terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.
- d) **nel caso di concessione di aree demaniali**, soggetto passivo è il concessionario;

- e) **per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria**, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Soggetti Passivi :

- a. il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- b. il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- c. il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- d. il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data dalla stipula e per tutta la durata del contratto;
- e. l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale, in quanto titolare di un diritto di abitazione.

Base imponible:

- **Fabbricati iscritti in catasto**: il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 %, ai sensi dell'art. 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A (Abitazioni e/o Residenze)** e nelle categorie catastali **C/2 (Magazzini e locali di deposito)**, **C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse)** e **C/7 (Tettoie chiuse o aperte)**, con esclusione della categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati);

- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B (strutture di uso collettivo)** e nelle categorie catastali **C/3 (Laboratori per arti e mestieri)**, **C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi)** e **C/5 (Stabilimenti balneari e di acque curative)**;

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione)**;

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10 (Uffici e studi privati)**;

- **60** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D (categorie speciali a fine produttivo o terziario)**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazione)**; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;

- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1 (Negozzi e botteghe)**.

- **Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**. Il valore è determinato secondo i criteri di cui al comma 3 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 504/1992, ai sensi del quale, fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

- **Aree fabbricabili**: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul

mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

- **Utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457**: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- **Fabbricati senza rendita catastale** (valore di ricostruzione ragguagliato come area edificabile): **Per le categorie catastali F/2, F/3 – F/4** in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG , e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, il valore venale in comune commercio, inteso come valore di ricostruzione e quindi potenziale edificatorio, è stabilito in €/mq. (vedi valore delibera comunale), da utilizzare ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Propria "IMU", da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata a sua volta per il numero dei piani.

Pertanto tutti i potenziali edificatori "di fatto", ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale.

- **Terreni agricoli**: il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 %, ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23.12.1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. L'IMU per i terreni agricoli è stata oggetto negli ultimi anni di continue variazioni normative. Con la Legge di Stabilità 2016 si è arrivati ad una soluzione definitiva. A decorrere dall'anno 2016 sono esenti IMU i terreni agricoli nei comuni presenti nella **Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993**, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993. **In pratica dal 2016 è stata ripristinata la precedente classificazione dei terreni montani secondo la Circolare 9/1993** già utilizzata fino al 2013 (e abbandonata nel 2014 e 2015) con l'applicazione delle ulteriori esenzioni di seguito riportate. Sono, altresì, esenti dall'IMU i terreni agricoli (Art. 1, Comma 13, L. 208 del 28/12/2015):

a) 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;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Tutti gli altri terreni che non rientrano in queste esenzioni pagano l'IMU.

A decorrere dall'anno 2016, **sono abrogati** i commi da 1 a 9-bis dell'articolo 1 del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 34, che prevedevano tra l'altro:

- l'esenzione nei terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);

- la detrazione di Euro 200,00 per i terreni, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella previdenza agricola, presenti nella Circolare 9/1993 e non più esenti nel 2015;

- l'esenzione e detrazione per i terreni posseduti dai coltivatori diretti e da IAP e concessi in affitto o comodato a coltivatori diretti e da IAP iscritti nella previdenza agricola;

- una particolare applicazione dell'IMU relativamente al 2014 in funzione della pubblicazione del Decreto del 28 novembre 2014 che ridefiniva i Comuni montani in base all'altitudine

Classificazione dei terreni ricadenti nel territorio del Comune di Santa Luce sulla base della Circolare n. 9/1993:

- Fogli di mappa interamente soggetti a esenzione: nn. 4 – 5 – 11 – 12 – 13 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 45 – 46 – 47 – 48 – 51 – 52 – 56 – 57 – 58 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 69 – 70 – 71 – 72

- Fogli di mappa interamente soggetti a tassazione: nn. 36 – 43 – 49 – 53 – 54 – 67 – 73

- Fogli di mappa parzialmente soggetti a esenzione:

*** Foglio 25** **Particelle soggette a esenzione:** nn. 32 – 33 – 36 – 37- 38 – 40 – 41 – 42 – 46 – 47 – 48 – 104 – 107 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 -127.

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco non sono soggetti a esenzione

*** Foglio 44** **Particelle soggette a esenzione:** nn. 2 (parte circa Ha. 4) – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 20 (parte circa Ha 0,80) – 21 – 24 (parte circa Ha 2).

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco non sono soggetti a esenzione

*** Foglio 50** **Particelle soggette a esenzione:** nn. 7 (parte circa Ha 3,50) – 26 – 30 – 32 – 34 – 35 – 36 -37 – 38 – 44 – 45 – 46 – 47 – 49 – 50 – 60 – 61 – 62 – 63.

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a tassazione

*** Foglio 55** **Particelle soggette a esenzione :** nn. 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 27 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 - 41 – 43 (parte circa Ha. 10) - 45 – 50 – 55 – 56

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a tassazione

*** Foglio 59** **Particelle soggette a esenzione :** nn. 1 (parte circa Ha 4,50) – 3 – 5 – 45 – 46

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a tassazione

*** Foglio 60** **Particelle soggette a esenzione:** nn. 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 15 16 – 17 – 31 – 33 – 35 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 47 – 48 – 49 – 50 – 53 – 54 – 55

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a tassazione

*** Foglio 61** **Particelle non soggette a esenzione :** nn. 11 – 17 – 21 – 41 – 60 – 61 – 63 – 189

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a esenzione

*** Foglio 68** **Particelle non soggette a esenzione:** nn. 1 – 2 – 3 – 4 (parte circa Ha. 2) – 12 – 26 – 28 – 33 – 34 (parte circa Ha 2.50) – 36 – 39 – 44 – 45 – 49 – 50 – 53 – 56 – 57 – 68 – 70 – 72 – 73 – 74

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a esenzione

*** Foglio 74** **Particelle non soggette a esenzione:** 1 – 2 – 7 – 13 – 14 – 23 – 34 – 35 – 46

I numeri delle particelle non compresi nel suddetto elenco sono soggetti a esenzione

Riduzioni:

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a. 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 il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel comune; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nel 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- b. per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c. per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. La riduzione della base imponibile nella misura del 50% ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale, o da altra autorità o ufficio abilitato, lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, in ogni caso a condizione che il fabbricato non sia utilizzato. La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5, comma 6, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla lettera c) , l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Inoltre deve essere accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:

- a) gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
- b) gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistico - edilizia.

Lo stato di inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato di inagibilità e la relativa agevolazione ai fini dell'IMU decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.

Ai fini delle agevolazioni previste dalla lett. c), restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini I.C.I. e IMU per fruire della medesima riduzione. In caso contrario è necessario presentare una nuova dichiarazione IUC.

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è

Quota statale: Ai sensi dell'articolo 1, comma 380, della Legge n. 228/2012, è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo, del citato articolo 13; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Tale riserva non si applica altresì ai fabbricati rurali ad uso strumentale-

Alla quota di imposta riservata allo Stato non si applicano le riduzioni di aliquota deliberate dal Consiglio Comunale.

Abitazione principale e pertinenze:

- **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 per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

A partire dall'anno 2015 è 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.

L'imposta municipale propria non si applica, altresì:

a) 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; ⁽¹⁾

b) 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;

c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

d) a 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

- **Per pertinenze dell'abitazione principale** si intendono le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (Tettoie chiuse o aperte), **nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento tributario dell'abitazione principale. Pertanto qualora le pertinenze siano iscritte in catasto separatamente all'abitazione principale ed in presenza di più di 1 unità immobiliare classificata nelle categorie C/2-C/6-C/7, **il contribuente è invitato a produrre al Comune, entro il termine di scadenza di presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione/ autocertificazione con gli estremi catastali della/e unità immobiliare/i da considerare pertinenza dell'abitazione principale**, così da permettere al Comune la verifica dell'esatto adempimento degli obblighi relativi al versamento dell'imposta, che altrimenti potrebbero comportare una non corretta attribuzione della pertinenza, non disponendo degli elementi necessari alla sua corretta identificazione. Tale indicazione viene fornita a favore

del contribuente che potrà così correttamente indicare quali unità immobiliari sono da considerare pertinenza della sua abitazione nel rispetto dei limiti normativi

Detrazioni :

- Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 E A/9 e per le relative pertinenze, sono detratti euro 200,00, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Tale detrazione è fruita fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta. 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

Esenzioni:

Sono esenti dal pagamento dell'imposta:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle province, dal Comune, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione della Repubblica Italiana e loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, di cui alla Circolare n. 9 del 14 giugno 1993 specificamente indicati all'articolo 7, comma 3 del presente regolamento;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222;
- i 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;
- le abitazioni principali e le pertinenze delle medesime, come definite all'articolo 3 e quelli ad essa assimilati di cui all'art 10 del presente regolamento, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
-

ALIQUOTE E DETRAZIONI ANNO 2019

Aliquota Abitazione Principale e Pertinenze Cat. A/1-A/8-A/9	Aliquota immobili cat. D (escluso D/10 fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 co. 3 bis del D.L.557/1993 convertito con modificazioni dalla Legge 133/1994: esenti)	Aree fabbricabili	Terreni agricoli	Altri Fabbricati	Detrazione di base per Abitazione Principale e Pertinenze Cat. A/1-A/8-A/9 Maggiorazione della detrazione di base per figli di età non superiore a ventisei anni (limite di applicazione il compimento del 26° anno di età) non più applicabile dal 2014
0,35%	0,88%	0,76%	0,60%	0,88%	€ 200,00

ESEMPIO CALCOLO IMU 2019

RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%		BASE IMPONIBILE		CALCOLO IMU	
Prendere la Rendita Catastale riportata nella Visura Catastale Aggiornata esempio : R.C. € 500,00	Rivalutare la rendita catastale del 5 % esempio : R.C. € 500 calcolo da effettuare (500,00x5/100)+500,00 = € 525,00		La base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata calcolo da effettuare € 525,00 x 160 = € 84.000,00		Il calcolo IMU si effettua moltiplicando la Base Imponibile per l'Aliquota IMU Esempio : Aliquota 0,88 per cento calcolo da effettuare 84.000,00 x 0,0088 = € 739,20 IMU dovuta € 638,40	
Gruppo A (escluso A/10) e cat. C/2 – C/6 – C/7	Gruppo B e cat. C/3 – C/4 – C/5	Cat. A/10 E D/5	Cat. C/1	Gruppo D escluso D/5	Terreni agricoli	
X 160	X 140	X 80	X 55	X 65	X 75	

Versamenti:

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

Il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso è effettuato in due rate di pari importo, la prima con scadenza alla data del 16 giugno e a la seconda con scadenza il 16 dicembre, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno. Gli enti non commerciali effettuano il versamento 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 nei termini di al comma 2 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.

Il versamento deve essere eseguito mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite dai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributivi. A decorrere dal 1° dicembre 2012 è possibile versare con apposito bollettino postale. Gli enti non commerciali devono versare esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche conto degli altri.

Non devono essere eseguiti versamenti per importi inferiori su base annua ad euro 12,00

F24 – Istruzioni di versamento

Il versamento dell'IMU è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (modello F24).

In fase di compilazione del Mod. F24 IMU 2018, il codice tributo va indicato nella "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" in corrispondenza delle somme indicate nella colonna importi a debito versati, ossia, la somma a pagare.

Nello spazio codice ente/codice comune, il contribuente deve indicare il codice catastale del Comune in cui è ubicato l'immobile (**I217**), lo spazio Ravv., deve invece essere barrato solo nel caso in cui il contribuente si avvale del ravvedimento operoso. Lo spazio "Acc" va barrato solo in caso di acconto imposta mentre lo spazio Saldo, va barrato solo se il pagamento si riferisce al saldo.

Nel caso invece che il pagamento IMU avvenga in un'unica soluzione, va barrata sia la casella acconto che saldo.

Sempre sul Mod. F24 IMU 2018 il contribuente deve indicare poi, nello spazio "Numero Immobili", il numero degli immobili per cui si effettua il versamento e nello spazio Anno di riferimento, va invece indicato l'anno di imposta 2018 cui si riferisce il pagamento

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Non si procede al versamento della tassa qualora l'importo dovuto non sia superiore su base annua ad euro 12,00.

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

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche conto degli altri.

La tabella sottostante riporta i Codici Tributo F24, che si articolano per tipologia di immobile e per ente destinatario del gettito:

CODICI VERSAMENTO		
VERSAMENTO MODELLO F24 – IMU 2019		
COMUNE	CODICE COMUNE F24	
SANTA LUCE	I217	
DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 1, c. 707, punto b) numeri 2) l. 147/2013 per categorie catastali A/1 – A/8 – A/9	3912	-
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	-

IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	-
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	-
IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel GRUPPO CATASTALE “D”	3930	3925

Scadenze:

- 1 ^A RATA	entro il 17 del mese di GIUGNO	(17/06/2019)
- 2 ^A RATA	entro il 16 del mese di DICEMBRE	(16/12/2019)

N.B. : È consentito il pagamento in unica soluzione entro il 17 giugno 2019.

Versamenti soggetti esteri:

Per quanto riguarda i versamenti dei cittadini non residenti nel territorio dello Stato, detti soggetti dovranno versare l'imposta municipale propria seguendo le disposizioni generali sopra illustrate, ferme restando le modalità di versamento già utilizzate per l'ICI, vale a dire il vaglia postale internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario.

Riassumiamo quindi le modalità di effettuazione dei versamenti (alternativi all'utilizzo dell'F24):

- il contribuente, per il pagamento della quota a favore del Comune di Santa Luce deve utilizzare il codice IBAN: : codice IBAN: IT74C063707117000000000012 – codice SWIFT o BIC: CRVOIT3V
- per il pagamento della quota statale, il versamento deve essere effettuato in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT) utilizzando il codice IBAN: IT02G0100003245348006108000;
- le ricevute di entrambi i versamenti devono essere trasmesse in copia al Comune di Santa Luce
- nella causale del versamento devono essere sostanzialmente indicati gli stessi dati contenuti nel modello F24, ovvero:

- a) codice fiscale o partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- b) la sigla “IMU”, il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- c) l'annualità di riferimento;
- d) l'indicazione “Acconto” o “Saldo”

Dichiarazione IMU:

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. 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.

Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili, valgono anche con riferimento all'IMU.

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.

Modalità di presentazione: il modello prevede due esemplari per la presentazione (originale per il Comune e copia per il contribuente). Il modello di dichiarazione è scaricabile dall'apposito link sul sito istituzionale

dell'Ente:

Le modalità alternative di consegna della dichiarazione sono:

- consegna agli uffici comunali;
- spedizione tramite raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura "Dichiarazione IMU 20__" con indicato l'anno;
- trasmissione tramite PEC;

Dall'estero è possibile sia la raccomandata sia qualsiasi altro mezzo purchè recante la data di spedizione.

Casi di compilazione: premesso che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate in questi anni ai fini ICI (che quindi non devono essere ripresentate), forniamo di seguito un riepilogo delle casistiche per le quali è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU: - immobili che beneficiano di riduzioni IMU, ovvero:

- fabbricati inagibili o inabitabili e non utilizzati (riduzione 50 %), ma solo in caso di perdita del beneficio (cioè se si è intervenuti sull'immobile facendolo divenire agibile/abitabile);
- fabbricati di interesse storico o artistico (riduzione 50 %);
- terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- aree fabbricabili possedute e condotte dai soggetti di cui al punto precedente e che costoro utilizzano per lo svolgimento dell'attività agricola (che godono del beneficio di non essere tassate come aree fabbricabili bensì come terreni agricoli);
- tutti i casi in cui l'Ufficio Tributi non sia in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento degli obblighi IMU; le casistiche possono essere varie, le principali sono le seguenti:
 - immobili oggetto di locazione finanziaria;
 - immobili oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali;
 - aree fabbricabili, ma solo qualora il Comune non abbia deliberato i valori venali di riferimento oppure li abbia deliberati ma il contribuente intenda dichiarare valori differenti;
 - terreno agricolo divenuto area fabbricabile;
 - area edificata oggetto di imposizione IMU come area fabbricabile in quanto il fabbricato sovrastante viene demolito o è oggetto di interventi di recupero;
 - immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria, o a proprietà indivisa, ovvero per il quale è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio (es. : è rimasto inutilizzato oppure non è stato utilizzato come abitazione principale per parte dell'anno);
 - immobili esenti ai sensi dell'art. 7, c. 1, lett. c) e i), del D.Lgs. 504/1992: poiché tale obbligo dichiarativo non sussisteva per l'ICI, devono essere dichiarati tutti i possessi, anche antecedenti al 1° gennaio 2012; attenzione che per l'esenzione di cui alla lettera i) (enti non commerciali per attività no-profit ...), in caso di utilizzo misto (cioè parzialmente commerciale) la dichiarazione non è al momento dovuta, in quanto si deve attendere l'apposito decreto che dovrà approvare un apposito modello con cui il contribuente dichiarerà i rapporti proporzionali;
 - fabbricati che erano esenti ICI ai sensi dell'art. 7, c. 1, lett. g), del D.Lgs. 504/1992 (cioè quelli recuperati per essere destinati a fini assistenziali ex Legge 104/1992);
 - tutti gli immobili che hanno acquisito o perso il diritto all'esenzione da IMU dal 1° gennaio 2012;
 - fabbricati del gruppo D non accatastati o accatastati senza rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, cioè quelli per i quali l'IMU si calcola sui "valori contabili", ma solo qualora si verifichino variazioni di tali valori;
 - immobili oggetto di riunioni di usufrutto non dichiarate in catasto;
 - immobili oggetto di estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie, qualora non sia stata dichiarata in catasto e non sia inclusa in un atto notarile;
 - parti comuni del condominio (art. 1117, n. 2, c.c.) accatastate autonomamente; ➤ immobili in multiproprietà;
 - immobili posseduti da persone giuridiche interessate da operazioni di fusione, incorporazione o scissione;
 - immobile oggetto di acquisto o cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es.: usufrutto legale dei

genitori);

- tutti i casi in cui il contribuente non abbia provveduto all'acatastamento dell'immobile o a dichiarare in catasto eventuali variazioni non contenute in atti notarili;
- immobile posseduto da un nucleo familiare i cui componenti hanno stabilito la dimora abituale e la residenza in esso e in altro immobile nello stesso Comune (es.: marito dimorante e residente nell'immobile e moglie comproprietaria ma dimorante e residente in altro immobile di proprietà nello stesso Comune): poiché in tale caso le agevolazioni per l'abitazione principale spettano ad un solo componente (e il Comune non può sapere qualesia dei due, visto che è una scelta dei contribuenti), questo dovrà presentare la dichiarazione per denunciare l'abitazione principale;
- immobile ex casa coniugale assegnato dal giudice in caso di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ma solo nel caso in cui il Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile non coincida né con quello di celebrazione del matrimonio (cui è il giudice a comunicare l'assegnazione) né con quello di nascita dell'assegnatario (in quanto il Comune di celebrazione del matrimonio ha l'obbligo di comunicare a tale Comune il provvedimento del giudice).

Ravvedimento Operoso:

Per chi, per vari motivi, non ha potuto pagare le rate dell'IMU entro le scadenze stabilite, è possibile ovviare a tale ritardo utilizzando l'istituto giuridico del **Ravvedimento Operoso**.

Il Ravvedimento operoso consente al contribuente di pagare l'imposta dovuta con una piccola sanzione, ridotta rispetto alla sanzione normale. A seconda del ritardo il contribuente potrà pagare sanzioni ridotte ed interessi sulla base del numero di giorni di ritardo.

Il ravvedimento operoso è utilizzabile solo se la violazione non sia stata già contestata e comunque non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente abbia avuto formale informativa.

L'istituto del cd. 'Ravvedimento Operoso' risulta normativamente introdotto dall'articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Il 'ravvedimento operoso' consiste nella possibilità di regolarizzare le violazioni ed omissioni tributarie – prima che le stesse siano constatate o siano iniziate ispezioni o verifiche od altre attività amministrative di cui l'autore della violazione abbia avuto formale conoscenza – in via spontanea, con il versamento di sanzioni ridotte, il cui importo varia in relazione alla tempestività del ravvedimento ed al tipo di violazioni commesse.

Il ravvedimento operoso rappresenta un evidente strumento teso a deflazionare il contenzioso di natura tributaria.

In questo ambito approfondiamo la possibilità di avvalersi del cd. 'ravvedimento operoso' al fine di regolarizzare l'Omesso o Insufficiente pagamento dei tributi. L'omesso o insufficiente pagamento dei tributi può essere regolarizzato, eseguendo spontaneamente il pagamento dell'importo dovuto, degli interessi moratori (calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito) e della sanzione in misura ridotta.

In particolare le sanzioni edittali applicabili ordinariamente e quelle ridotte a seguito dell'eventuale ravvedimento operoso, possono essere riepilogate nel modo indicato nella tabella seguente:

Momento del ravvedimento	Sanzione edittale	Riduzione da ravvedimento	Sanzione ridotta da ravvedimento
--------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------------------

entro i primi 14 giorni	15%	1/10	0,1% per ogni giorno di ritardo
dal 15° al 30° giorno	15%	1/10	1,5%
dal 31° al 90° giorno	15%	1/9	1,67%
dal 91° giorno al termine di presentazione della dichiarazione	30%	1/8	3,75%
entro il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/7	4,29%
oltre il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/6	5%

Il **cd. 'ravvedimento sprint'** attualmente comporta il versamento di sanzioni ridotte, in misura pari allo 0,10% per ogni giorno di ritardo. In definitiva, nei primi 14 giorni è possibile sanare l'omesso versamento con sanzioni 'calibrate' in rapporto all'effettivo numero dei giorni di ritardo: se il ritardo ad esempio è di 5 giorni, trova applicazione la sanzione dello 0,50% (ossia $0,10\% \times 5 \text{ giorni} = 0,50\%$) e così via. Dal quindicesimo giorno fino al trentesimo giorno, invece troverà applicazione la sanzione del 1,50%.

Oltre al versamento dell'imposta dovuta e della sanzione normativamente prevista, occorre procedere al versamento degli **interessi di mora al tasso legale** pro-tempore vigente. Dal 1° gennaio 2018 tale tasso risulta stabilito nella misura dello 0,30%.

Il versamento degli interessi da ravvedimento va effettuato su Mod. F24 in via separata, con utilizzo degli appositi codici tributo.

UFFICIO TRIBUTI COMUNALE

e-mail: a.fattorini@comune.santaluce.pi.it - info@comune.santaluce.pi.it

pec: pec.comune.santaluce@legismail.it

Telefono 050 684931 - Fax 050 685771

Responsabile: Alessandro Fattorini