



COMUNE DI ARSAGO SEPRIO

Provincia di Varese

AREA TRIBUTI E DEMOGRAFICI (Servizi al Cittadino)

IMU 2016 – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Si informa che per il pagamento dell'IMU 2016 da effettuarsi in due rate con scadenza **16.06.2016** e **16.12.2016** devono essere utilizzate le aliquote e detrazioni approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 30.04.2016.

E' esente dal pagamento l'imposta relativa all'abitazione principale e relative pertinenze - codice 3912 - per gli immobili ricadenti nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Per pertinenze si intendono quelle classificate in C6, C2, C7 nella misura massima di 1 UNITA' pertinenziale per ciascuna categoria catastale.

Abitazioni principali ricadenti in categoria catastale A1, A8, A9 e relative pertinenze	4,00 per mille
DETRAZIONE (abitazione principale e pertinenze)	200,00 € (rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e rapportata al numero dei proprietari occupanti l'immobile indipendentemente dalla percentuale di proprietà).
Altri tipi di immobili seconde abitazioni e relative pertinenze, negozi, uffici. Aree edificabili	8,10 per mille
Immobili categoria D	8,10 per mille
Immobili categoria D10 strumentali all'attività agricola	2,00 per mille

ESENZIONI ANNO 2015

E' **esente** dal pagamento

- l'imposta relativa **all'abitazione principale e relative pertinenze** per gli immobili classati in A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Per pertinenze si intendono quelle classificate in C6, C2, C7 nella misura massima di 1 UNITA' pertinenziale per ciascuna categoria catastale;

- l'imposta relativa alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relativa pertinenze dei soci assegnatari nonché quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

- l'imposta relativa all'unità immobiliare e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

- l'imposta relativa all'unità immobiliare e relative pertinenze, posseduta in Italia a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che la stessa non risulti locata o data in comodato d'uso; è richiesta l'iscrizione all'AIRE (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero);

- l'imposta relativa ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

- l'imposta relativa alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento,

scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- l'imposta relativa 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 dalle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché del personale del Corpo Nazionale dei vigili del fuoco, e , fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1 del D. Lgs. 139/2000, del personale appartenente alle carriere prefettizie, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

- l'imposta relativa ai fabbricati costruiti dalle imprese e destinati alla vendita (beni merce) fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati;

QUALI SOGGETTI INTERESSA

Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili stessi; i concessionari di beni immobili; il locatario finanziario di beni immobili.

QUALI IMMOBILI RIGUARDA

Fabbricati, a qualsiasi uso destinati, aree fabbricabili, terreni agricoli e incolti.

ATTENZIONE: i terreni agricoli ed incolti siti nel Comune di Arsago Seprio **per gli anni 2014 e 2015 non erano esenti** dall'applicazione dell'I.M.U. e pertanto soggetti all'aliquota del 7,6 per mille. L'aliquota si applica sull'imponibile determinato moltiplicando per 135 il reddito dominicale risultante in Catasto al primo gennaio di ogni anno rivalutato del 25%.

Dall'anno 2016 i terreni agricoli sono esenti da IMU, ai sensi dell'articolo 1, comma 13, della Legge 28.12.2015, n. 208 in quanto il Comune di Arsago Seprio è compreso nell'elenco di cui alla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 9 del 14.06.1993 comuni montani e collinari nei quali i terreni agricoli sono esenti da imposta.

COSA SI INTENDE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

Per abitazione principale si intende l'immobile (iscritto o iscrivibile come unica unità immobiliare) nel quale il possessore ed il relativo nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze 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.

QUAL È LA BASE IMPONIBILE

Fabbricati:

la rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:

- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.

- 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5.

- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5).

- 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1.

Area edificabile:

La base imponibile è data dal valore venale dell'area in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Con delibera di Giunta Comunale (che pubblicheremo non

appena approvata) verranno determinati i valori minimi ai fini dell'attività di accertamento.

Terreni agricoli:

La base imponibile si determina moltiplicando per 135 il reddito dominicale risultante in Catasto al primo gennaio di ogni anno rivalutato del 25%.

TERMINI DI VERSAMENTO

Entro il **16.06.2016** va versato il 50% dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote definitive del 2015.

Entro il **16.12.2016**, va versata a **saldo** l'imposta calcolata per l'intero anno detraendo l'importo corrisposto in acconto

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Con modello F24

Codici tributo da inserire nel modello F24:

CODICE ENTE COMUNE A441

CODICI TRIBUTO

3912 "IMU abitazione principale e pertinenze- COMUNE"

3914 "IMU terreni agricoli - COMUNE"

3916 "IMU aree edificabili COMUNE"

3918 "IMU altri fabbricati COMUNE"

3925 "IMU categoria D STATO"

3930 "IMU categoria D INCREMENTO COMUNE"

Importo minimo per il versamento annuo € 10,00.

La quota di spettanza dello stato riguarda solo gli Immobili di categoria D relativamente all'aliquota standard del 7,6 per mille. Per tutte le altre tipologie di fabbricati l'imposta dovuta è interamente versata al comune ed il codice da utilizzare è 3918. Per le aree edificabili l'imposta dovuta è interamente versata al comune ed i codici di riferimento sono 3916 (aree edificabili).

DICHIARAZIONE

La dichiarazione relativamente all'anno d'imposta 2016 va presentata entro il **30 giugno 2017**, per tutti i casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendono da atti per i quali non sono applicate le procedure telematiche del MUI.

La dichiarazione non dovrà essere presentata nel caso di acquisti, vendite immobili registrati in atti notarili, immobili divenuti abitazione principale (dato ricavato da anagrafe comunale), variazione di rendite per ampliamenti ristrutturazioni, se presentato DOCFA in catasto.

La dichiarazione dovrà essere presentata nel caso in cui gli immobili godano di riduzioni o agevolazioni d'imposta, o i dati non siano rilevabili dal MUI:

- fabbricati dichiarati inagibili od inabitabili e di fatto non utilizzati (si veda l'articolo 16 del Regolamento IUC)
- fabbricati di interesse artistico e storico ai sensi art. 10 Dlgs 42/04
- immobili per i quali sono state riconosciute le esenzioni per l'anno 2016 (beni merce, alloggi regolarmente assegnati IACP, immobili appartenenti cooperative edilizie, immobile posseduto da forze armate...)
- immobili concessi in uso gratuito a parenti entro il primo grado (art. 11 Regolamento IUC)
- acquisti, vendite di aree edificabili
- terreni agricoli diventati aree edificabili
- area divenuta edificabile per demolizione fabbricato
- immobili oggetto di locazione finanziaria
- immobili che godono di diritto d'abitazione, d'uso
- coniuge assegnatario del ex abitazione coniugale

ASPETTI PARTICOLARI

DEFINIZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto **come unica unità immobiliare**, nel quale il possessore e la sua famiglia **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

N.B.: Se marito e moglie hanno residenza nel Comune di Arsago Seprio in due immobili diversi potrà essere considerato abitazione principale solo **un immobile**.

Per pertinenza si intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C2, C6, C7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate (ciò significa che il numero massimo di pertinenze può essere tre se di categorie diverse).

L'imposta è dovuta per gli immobili ricadenti in categoria catastale A1, A8, A9.

N.B.: Se si posseggono due box (C6), solo uno può essere considerato pertinenza, pertanto per il secondo box deve essere effettuato il relativo pagamento.

CONCESSIONE IN USO GRATUITO DELL'ABITAZIONE A GENITORI O FIGLI

Dal 2016 viene nuovamente variata la disciplina dei comodati. Rispetto al recente passato, quando la norma prevedeva la facoltà per i Comuni di istituire, previa disposizione regolamentare, l'assimilazione all'abitazione principale (e quindi di fatto l'esenzione dal pagamento IMU) per un solo immobile concesso in uso gratuito a genitore/figlio, la Legge di Stabilità 2016 fissa nuove regole e ne prevede l'applicazione obbligatoria ed automatica in tutti i comuni.

Nel dettaglio, all'articolo 13 comma 3 del 201/2011, n. 201, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«0a) 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 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; ai fini della 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».

Come si nota la norma limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi:

- **si deve essere proprietari di un solo immobile;**
- **oppure di due immobili, che devono essere ubicati nello stesso comune e uno di essi deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario, cioè dove lo stesso ha la residenza e la dimora abituale.**

Per "immobile", come specificato dal MEF con la Circolare N.1/DF/2016, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo").

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone, non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2 (due), entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno di essi risulti essere abitazione principale del proprietario.

ATTENZIONE: l'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado in linea retta.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la

residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

IMPORTANTE: i requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro il 30 giugno 2017 per l'anno 2016. Quindi **non sono più valide le certificazioni o dichiarazioni presentate in funzione delle disposizioni regolamentari, considerato che le condizioni sono cambiate e che la norma prevede espressamente che il soggetto passivo deve certificare i suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.**

Di seguito si elencano alcuni esempi rispetto ai quali non si applica il beneficio della riduzione:

- se si possiedono 3 (o più) unità immobiliari distinte in Catasto ad uso abitativo (per intero o in percentuale);
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A);
- se si risiede all'estero;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario;
- se il comodato è tra nonni e nipoti o tra fratelli.

TERRENI

I terreni agricoli ed incolti siti nel Comune di Arsago Seprio **per gli anni 2014 e 2015 non erano esenti** dall'applicazione dell'I.M.U. e pertanto soggetti all'aliquota del 7,6 per mille. L'aliquota si applica sull'imponibile determinato moltiplicando per 135 il reddito dominicale risultante in Catasto al primo gennaio di ogni anno rivalutato del 25%.

Dall'anno 2016 i terreni agricoli sono esenti da IMU, ai sensi dell'articolo 1, comma 13, della Legge 28.12.2015, n. 208 in quanto il Comune di Arsago Seprio è compreso nell'elenco di cui alla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 9 del 14.06.1993 comuni montani e collinari nei quali i terreni agricoli sono esenti da imposta.

IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO (ai sensi dell'art. 10 d.lgs 42/04)

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile. La qualità di interesse artistico e/o storico attribuita all'immobile, deve risultare da apposito decreto emesso dall'autorità competente.

IMMOBILI INAGIBILI OD INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI

E' prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria come meglio precisato nell'art. 16 del Regolamento IUC.

Per avere tale agevolazione è necessario presentare la dichiarazione IMU.

QUOTA STATALE SOLO PER LA CATEGORIA D

E' destinata interamente allo Stato la quota corrispondente allo 0,76% per tutti gli immobili classati in categoria D.

Pertanto, viste le aliquote relativamente all'anno 2014 nel caso di immobili di categoria D il versamento deve essere effettuato nel modo seguente:

	Quota stato (codice 3925)	Quota comune (codice 3930)
Categoria D	7,60 per mille	0,50 per mille