

## NUOVA IMU – Approfondimenti

### Presupposto di imposta

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

L'imposta si paga quindi sulle abitazioni principali di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9), sulle seconde case e su tutti gli altri immobili (ad esempio laboratori, negozi, capannoni, box non di pertinenza dell'abitazione principale, terreni agricoli anche inculti, aree fabbricabili).

### Definizioni

Ai fini dell'applicazione dell'imposta valgono le seguenti definizioni:

⌚ per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; 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;

⌚ 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 applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

⌚ per **TERRENO AGRICOLO** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

### La base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili determinato con diverse modalità a seconda della diversa tipologia d'immobile (fabbricati - fabbricati non iscritti in catasto e classificabili nel gruppo catastale D - aree fabbricabili - terreni agricoli).

### Fabbricati

⌚ Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

⌚ **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10

(esempio: fabbricato cat. A/2, rendita euro 520,00, valore imponibile = (€ 520,00 + 5%) x 160 = euro 87.360,00);

⌚ **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (esempio: fabbricato cat. C/3, rendita euro 870,00, valore imponibile = (€ 870,00 + 5%) x 140 = euro 127.890,00);

⌚ **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5

(esempio: fabbricato cat. D/5, rendita euro 9.400,00, valore imponibile = (€ 9.400,00 + 5%) x 80 = euro 789.600,00);

⌚ **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5

(esempio: fabbricato cat. D/1, rendita euro 26.700,00, valore imponibile = (€ 26.700,00 + 5%) x 65 = euro 1.822.275,00);

⌚ **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

(esempio: fabbricato cat. C/1, rendita euro 960,00, valore imponibile = (€ 960,00 + 5%) x 55 = euro 55.440,00)

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

### **Fabbricati non iscritti in catasto e classificabili nel gruppo catastale D**

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, sulla base delle scritture contabili applicando i coefficienti stabiliti con Decreto Ministero dell'economia e delle finanze.

### **Aree fabbricabili**

Per le aree fabbricabili il valore è costituito dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici 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 (come disposto al comma 746).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

Si precisa che sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

### **Terreni agricoli**

Per i terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, il valore imponibile è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari ad euro 103,27, valore imponibile =  $(€ 103,27 + 25\%) \times 135 = \text{euro } 17.426,81$

Sono esenti dall'imposta i 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 alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D.Lgs. n. 99/2004.

### **Definizione di 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 i componenti del 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.

### **Sono altresì considerate abitazioni principali:**

- ⌚ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ⌚ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- ⌚ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- ⌚ la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

⌚ un solo 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;

⌚ l'unità immobiliare posseduta 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

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.

### **Riduzioni della base imponibile**

La legge n. 160/2019 dispone la riduzione della base imponibile nei seguenti casi:

#### **- Abitazioni concesse in comodato d'uso (genitori-figli)**

l'articolo 1, comma 747, lettera c) dispone la riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse le abitazioni classificate in categoria catastale A1 - A8 e A9) concesse in comodato d'uso gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che siano soddisfatti alcuni particolari requisiti.

#### **- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**

L'articolo 1, comma 747, lettera b) dispone la **riduzione del 50%** della base imponibile **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 è accertata** dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, rispetto a quanto previsto nel periodo precedente, il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Ai fini I.M.U., **l'inagibilità o inabitabilità di un immobile consiste** in uno stato di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per il quale necessitano interventi edilizi ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della Legge n. 457/1978, così come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e fino all'inizio dei lavori degli stessi. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopravvenute non correlabili con il mero abbandono del bene. In particolare trattasi di immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti o che presentano un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con meri interventi di manutenzione. La riduzione opera limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

**- Fabbricati di interesse storico o artistico:** l'articolo 1, comma 747, lettera a) dispone la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

### **Riduzioni d'imposta**

Per le abitazioni affittate a canone concordato (Legge 9 dicembre 1998, n.431) l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta del 25%

### **Novità dal 2021:**

Per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di **proprietà o usufrutto** da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano

titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta è ridotta al 50%

### **Cosa serve sapere per calcolare l'imposta**

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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 più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del venditore.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- ⌚ base imponibile
- ⌚ mesi di possesso
- ⌚ percentuale di possesso
- ⌚ aliquota di riferimento deliberata dal comune
- ⌚ detrazione spettante, in caso di abitazione principale di lusso (solo per abitazioni principali cat. A1- A8 e A9), stabilita dalla delibera comunale in euro 200,00
- ⌚ eventuale riduzione d'imposta o riduzione della base imponibile prevista

### **Come usare il calcolatore ([link](#))**

Selezionare il calcolo (IMU), quindi definire tutti gli immobili oggetto del calcolo (Abitazione principale - Altra abitazione - Altro fabbricato - terreno - area edificabile) unitamente ai parametri di calcolo (tipologia, rendita, percentuale di possesso, periodo di possesso, ecc.).

Dopo aver specificato i cespiti posseduti, indicare i dati del contribuente e procedere al calcolo col tasto di "AVANTI", la procedura espone i calcoli e oltre al riepilogo dei calcoli effettuati (tasto stampa riepilogo) consente di stampare il modello di pagamento F24 (ordinario o semplificato). E' quindi possibile procedere ad un nuovo calcolo (su altri cespiti) e alla modifica dei dati inseriti.

Il contribuente dovrà prestare attenzione all'inserimento dei dati.

**Si invita sempre alla verifica dei calcoli effettuati.** Il Comune di Sesto San Giovanni e la società sviluppatrice della procedura non sono responsabili di eventuali danni e/o perdite di profitti causati dall'uso del Calcolatore che viene fornito gratuitamente così com'è. L'utente con l'utilizzo dell'applicazione solleva chiunque da ogni responsabilità, implicita ed esplicita, derivante dall'uso dell'applicazione stessa. Si ricorda che, tale servizio, non preclude l'attività di controllo dell'ufficio tributi. La preghiamo quindi di verificare attentamente l'esattezza dei dati. Si invita inoltre a verificare sempre il regolamento IMU e le deliberazioni approvati dal Comune.

Si sconsiglia l'uso del browser di Internet Explorer.

### **Ricorda**

Non devono essere effettuati versamenti per importi inferiori a 12 euro. L'importo minimo è riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno.

Gli importi da versare devono essere arrotondati all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a 49 centesimi (ad esempio se l'imposta da versare è 87,49 euro si arrotonda a 87,00 euro; se l'imposta da versare è 87,50 euro si arrotonda a 88,00 euro).