

COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO

Provincia di Oristano

UFFICIO TRIBUTI

Via Maria Doro 5 – 09080 VILLA SANT'ANTONIO (OR) tel. 0783/964017 fax 0783/964138 – P.IVA 00074670951

Guida per i contribuenti all'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)

Si comunica che questa guida e i relativi aggiornamenti, assieme a tutti i dati riguardanti l'IMU, sono disponibili presso il Servizio Tributi oppure possono essere scaricati dal sito internet comunale: <http://www.comune.villasantantonio.or.it/>.

Si comunica inoltre che ulteriori disposizioni e chiarimenti si possono trovare nella Circolare pubblicata in data 18 maggio 2012, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, disponibile al seguente link <http://www.finanze.gov.it>.

Rimandando ai suddetti atti per ogni particolare, riepiloghiamo di seguito brevemente i principali elementi che caratterizzano la disciplina:

Presupposto impositivo: proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su fabbricati e aree fabbricabili con le seguenti precisazioni:

- 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;
- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 99/2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti.
- nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;
- 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.

Base imponibile:

- fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei “valori contabili”;
- 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; *** *se previsto nel regolamento → Per evitare eventuali contestazioni, da parte degli uffici comunali, dei valori dichiarati, il contribuente può utilizzare i valori di mercato indicati dal Comune nella delibera G.C. n. ____ del _____, disponibile presso il Servizio Tributi e scaricabile dal sito internet comunale (ANCORA NON DELIBERATO)****
- 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, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

Aliquote e detrazioni: alla base imponibile, ottenuta secondo le indicazioni di cui al punto precedente, devono essere applicate le aliquote e le detrazioni riportate nella tabella allegata alla presente guida.

I versamenti in acconto devono essere effettuati utilizzando le aliquote e le detrazioni di base stabilite dalla norma (vedi esempio).

Quota statale: è riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando l'aliquota di base a di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, senza applicazione delle detrazioni di legge e delle detrazioni e riduzioni deliberate dal Comune. Tale quota deve essere versata allo Stato contestualmente a quella comunale (vedi esempio).

Abitazione principale e pertinenze: per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella 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.

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.

In caso di assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, essa si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, per cui il soggetto passivo è esclusivamente il coniuge assegnatario.

Hanno diritto alla detrazione prevista per l'abitazione principale anche le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

L'aliquota agevolata nonché le relative detrazioni, spettano al 100% anche al coniuge superstite, a cui spetta *ex lege*, il diritto di abitazione.

Esenzioni: sono esenti dal pagamento dell'imposta i seguenti immobili:

- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Dpr n. 601/1973 e successive modificazioni;
- terreni agricoli;
- fabbricati rurali ad uso strumentale;
- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto); tale esenzione è subordinata al fatto che gli immobili posseduti dagli enti di cui al comma 1 non siano destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

Agevolazioni:

- è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- è ridotta al 50 % la base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico;

Versamenti: l'imposta deve essere versata tramite modello F24 (i codici tributo sono indicati nella tabella allegata alla presente guida); dal 1° dicembre 2012 sarà possibile l'utilizzo anche del bollettino postale.

Scadenze 2012: → 18 giugno (acconto)
→ 17 dicembre (saldo)

Per quanto concerne l'abitazione principale e le relative pertinenze, il contribuente ha facoltà di effettuare il versamento in tre rate, aggiungendo un secondo versamento in acconto con scadenza 17 settembre.

I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni che hanno obbligo di accatastamento entro il 30 novembre effettuano il versamento in un'unica soluzione entro il 17 dicembre.

Per l'anno 2012, si consiglia di non versare in un'unica soluzione a giugno, nonché di attendere il mese di dicembre prima di effettuare il versamento a saldo, in quanto lo Stato si è riservato di variare le aliquote IMU di propria competenza fino al 10 dicembre 2012.

L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 12,00 (da intendersi riferiti all'imposta complessivamente dovuta). Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, previa comunicazione agli uffici con le modalità indicate nel regolamento comunale

Il Servizio Tributi può concedere una rateizzazione in caso di comprovata temporanea difficoltà del contribuente ad adempiere.

Dichiarazioni: i contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU entro 90 gg. dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando un apposito modello che verrà approvato per decreto; non appena emanato tale decreto, la modulistica e le istruzioni saranno disponibili presso il Servizio Tributi ovvero saranno scaricabili dal sito internet comunale.

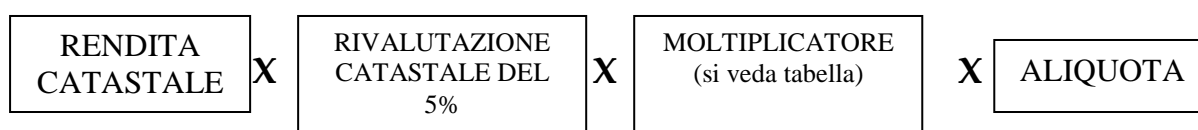
Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto

dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.

****Aggiungeremo il testo non appena emanato il decreto attuativo in oggetto, che dovrà anche chiarire le casistiche di presentazione****

Rimborsi: il contribuente deve presentare richiesta delle somme versate e non dovute entro 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; il Servizio Tributi provvederà ad effettuare il rimborso entro 180 gg. dalla data di presentazione dell'istanza.

Formula di calcolo



Esempi di calcolo:

Abitazione principale:

categoria catastale = A/2 rendita catastale = € 800 quota possesso = 50 %

n. 2 comproprietari abitanti + 1 figlio di entrambi convivente < 26 anni

Calcolo base imponibile → € 800 x 1,05 x 160 x 50 % = € 67.200

Aliquota base = 0,4 % Aliquota Comune = 0,3 %

Quota Stato = 0 (sull'abitazione principale è esclusa la quota statale)

Calcolo IMU ad aliquota base → € 67.200 x 0,4 % = € 268,80

Calcolo IMU ad aliquote comunale → € 67.200 x 0,3 % = € 201,60

Calcolo detrazione → (€ 200 + € 50) x 50 % = € 125

Calcolo IMU annua da versare (attenzione: il Comune può variare le aliquote fino al 30 settembre) → € 201,60 – € 125 = € 76,6 = € 77

Versamento in due rate (giugno e dicembre):

Calcolo IMU da versare a giugno → (€ 268,80 : 2) – (€ 125 : 2) = € 71,9 = € 72

Calcolo IMU da versare a dicembre (attenzione: il Comune può variare le aliquote fino al 30 settembre) → € 77 – € 72 = € 5 (da verificare con il minimo comunale)

Trattandosi di IMU interamente versata al Comune e riferita all'abitazione principale, nel modello F24 verrà utilizzato il codice 3912

Negozio:

categoria catastale = C/1 rendita catastale = € 1.200 quota possesso = 100 %

Calcolo base imponibile → € 1.200 x 1,05 x 55 = € 69.300

Aliquota base = 0,76 % Aliquota Comune = 0,8 %

Calcolo IMU ad aliquota base → € 69.300 x 0,76 % = € 526,68

Calcolo IMU ad aliquota comunale → € 69.300 x 0,8 % = € 554,40

Calcolo IMU Stato da versare a giugno → (€ 526,68 : 2) : 2 = € 131,67 = € 132

Calcolo IMU Comune da versare a giugno = quota Stato = € 132

Calcolo IMU teorica da versare a dicembre (attenzione: il Comune può variare le aliquote fino al 30 settembre e lo Stato fino al 10 dicembre):

Quota teorica Stato = € 132

Quota teorica Comune → € 554,4 – (€ 132 x 3) = € 158,4 = € 158

Cod. F24 quote statali = 3919 Cod. F24 quote comunali = 3918

COMUNE DI VILLA SANT'ANTONIO
Provincia di Oristano
UFFICIO TRIBUTI

Via Maria Doro 5 – 09080 VILLA SANT'ANTONIO (OR) tel. 0783/964017 fax 0783/964138 – P.IVA 00074670951

TABELLA MOLTIPLICATORI IMU

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	60 (65 da 1/1/2013)
Categoria catastale: D/5	80

TABELLA ALIQUOTE IMU - 2012

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Aliquota di base (Stato)</i>	<i>Aliquota Comune</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	0,4 %	
Altri fabbricati	0,76 %	

TABELLA DETRAZIONI IMU – 2012

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Detrazioni di base (Stato)</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> ➤ € 200 ➤ aggiunta di € 50 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, fino a max € 400

TABELLA CODICI TRIBUTO PER F24

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Codice tributo</i>	
	<i>Quota Comune</i>	<i>Quota Stato</i>
Abitaz. principale e pertinenze	3912	-
Terreni	3914	3915
Aree fabbricabili	3916	3917
Altri fabbricati	3918	3919