



# Comune di Sanfront

## ALIQUOTE E DETRAZIONI PER IL 2017

Le aliquote sono state approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 30.01.2017 e sono INVARIATE rispetto al 2016. Le aliquote I.M.U. sono le seguenti:

- 0,4%** abitazione principale - nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - e relative pertinenze (le pertinenze sono una sola per ciascuna categoria catastale C2, C6, C7 anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo);
- 0,5%** abitazione concessa in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano quale abitazione principale, con una sola pertinenza C6, (anche se iscritta in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo)- *a condizione che* chi vi risiede possieda i necessari requisiti soggettivi.
- 0,76%** unità immobiliari censite nella categoria C/3 e D/1
- 0,86%** altre unità immobiliari ad eccezione C/3 e D/1
- 0,86%** aree edificabili

di non determinare per l'anno 2017 ulteriori detrazioni d'imposta per le abitazioni principali rispetto alla detrazione di euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

### BASE IMPONIBILE

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D.L. 211/2011, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato come segue.

**Per i fabbricati**, si assume a riferimento la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutata del 5% ai sensi dell'art. 3 della legge 662/1996 e moltiplicata per i coefficienti, differenziati per categorie catastali, previsti dall'art. 13, comma 4, del D.L. 201/2011 come da tabella di seguito indicata.

Tipologia	Categoria catastale	Base imponibile
Abitazioni	da A/1 a A/9, escluso A/10	Rendita catastale $\times 1,05 \times 160$
Uffici	A/10	Rendita catastale $\times 1,05 \times 80$
Collegi, scuole, caserme, ospedali pubblici, prigioni	da B/1 a B/8	Rendita catastale $\times 1,05 \times 140$
Negozi	C/1	Rendita catastale $\times 1,05 \times 55$
Box auto, garage, magazzini, tettoie non pertinenziali ad abitazioni principali	C/2, C6, C/7	Rendita catastale $\times 1,05 \times 160$
Laboratori artigiani, fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fini di lucro	C/3, C/4 E C/5	Rendita catastale $\times 1,05 \times 140$
Capannoni industriali, fabbriche, centri commerciali, alberghi, teatri, cinema, ospedali privati, fabbricati e locali per esercizi sportivi con fini di lucro	da D/1 A D/9, escluso D/5	Rendita catastale $\times 1,05 \times 65$
Istituti di credito, cambio e assicurazione	D/5	Rendita catastale $\times 1,05 \times 80$
Fabbricati rurali strumentali	D/10	Rendita catastale $\times 1,05 \times 60$
Aree fabbricabili		Valore venale in comune commercio

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a. per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
- b. per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per le **aree fabbricabili**, l'imponibile è dato dal valore venale comune in commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, con riferimento alle caratteristiche dell'area, ubicazione, indici di edificabilità, destinazione d'uso, ecc., come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori al seguente prospetto:

ZONA (come definita dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE per mq.
AREA DI CENTRO STORICO	Euro 12,00
AREA DI CENTRO URBANO	Euro 30,00
AREA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	Euro 21,00
AREA DI NUCLEO FRAZIONALE (fraz. Serro e Robella)	Euro 18,00
AREA PRODUTTIVA	Euro 12,00
AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE	Euro 18,00
AREA AGRICOLA	Euro 6,00
LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	Euro 35,00

### **COMODATO D'USO (art. 1 comma 10 L. 208/2015)**

La legge n. 208/2015 all'art. 1 comma 10 ha previsto a partire dall'anno 2016 la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati in categoria A, ad esclusione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessi in comodato a parenti in primo grado (genitori/figli), qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) il **soggetto passivo**: deve possedere in Italia solo l'immobile concesso in comodato ed essere residente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato **oppure** possedere al massimo due abitazioni in Italia, entrambe nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato ossia l'abitazione principale del comodante e l'abitazione concessa in comodato, purché non rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ;
- 2) utilizzo a titolo di abitazione principale da parte del comodatario, con residenza anagrafica;
- 3) il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- 4) L'agevolazione viene estesa anche alle pertinenze concesse in comodato unitamente all'abitazione, 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.
- 5) L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto. Ai fini del calcolo, il mese durante il quale il possesso dell'immobile in comodato si è protratto per almeno 15 giorni dalla data della stipula è computato per intero.
- 6) Il contratto di comodato può essere redatto in **forma scritta o verbale**. Per beneficiare dell'agevolazione, il contratto di comodato deve essere registrato entro 20 giorni dalla stipula dello stesso. I contratti verbali già in essere alla data del 1° gennaio 2016, possono essere

registrati in qualunque momento ed avere valore retroattivo. La registrazione tardiva del contratto comporta l'applicazione di sanzioni nella misura stabilita dall'Agenzia delle Entrate.

Per "immobile" deve intendersi un immobile ad uso abitativo .

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%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

La riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

#### **Casi di non applicabilità della riduzione:**

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

Per avvalersi della presente agevolazione, il contribuente deve attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando la dichiarazione IMU entro il termine previsto dalla legge. La dichiarazione resta valida anche per gli anni successivi fino a quando non intervengano situazioni modificative ai fini dell'imposta.

#### **ESENZIONI**

Sono esenti:

- le abitazioni principali e le pertinenze (esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6, C7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo) ad eccezione di quelle classificate nelle categorie A/1, A/8, A/9;
- le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata. **(Art. 4 Regolamento Comunale)**
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- i 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;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art.13, comma 8, del D.L. n.201 del 2011;
- **tutti i terreni agricoli** ubicati nel Comune di Sanfront (Comune montano)
- l'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;

– a partire dall'anno 2015 è considerata direttamente 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;

– i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

## **ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE – DETRAZIONI**

L'art. 13, comma 10, del D.L. 201/2011 prevede che, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (esclusivamente categoria A1, A8, A9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **200 euro** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. 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.

È considerata **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede 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.

Il regime agevolato previsto per l'abitazione principale si estende anche alle sue **pertinenze**, l'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011 prevede che "per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cioè una cantina o un solaio o un magazzino), C/6 (cioè un'autorimessa) e C/7 (cioè un posto auto o tettoia), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Si precisa che ai predetti fini, occorre tener conto sia della pertinenza che risulti autonomamente accatastata, sia di quella che non abbia un autonomo classamento catastale, in quanto accatastata unitamente all'abitazione principale: ad esempio, se un appartamento ha, come pertinenze, una cantina e un solaio, sia che esse siano autonomamente accatastate, sia che la loro rendita sia inglobata in quella dell'appartamento cui esse accedono, l'IMU non potrà essere pagata con modalità agevolate per entrambe, ma solo per una di esse.

In caso di più contitolari dello stesso immobile la detrazione spetta a ciascuno in parti uguali a prescindere dalla quota di ciascuno: ad esempio, in caso di coniugi comproprietari uno al 60% e l'altro al 40%, ciascuna dovrà detrarre 100 euro.

## **ABITAZIONI POSSEDUTE DA ANZIANO O DISABILE IN RICOVERO**

Ai sensi dell'art.4 del citato regolamento comunale, in aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, e relative pertinenze, considerate tali per espressa previsione legislativa (art.13 comma 10 del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito con modificazioni nella Legge 22/12/2011 n.214) sono equiparate all'abitazione principale, ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione

d'imposta, le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata.

Per beneficiare dell'equiparazione di cui sopra, gli interessati dovranno presentare al Comune, ufficio tributi, apposita comunicazione.

Non devono essere eseguiti i versamenti per importi inferiori ad euro 4,00 annuali.

## **MODALITA' DI VERSAMENTO**

Il versamento dell'IMU va effettuato mediante modello F24 con i seguenti codici tributo:

In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta

**3912** abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)

**3916** aree fabbricabili (destinatario il Comune)

**3918** altri fabbricati (destinatario il Comune)

**3925** denominato "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO"

**3930** denominato "IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE"