

IMU

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI PER L'ANNO 2014

1 - Cos'è l'IMU	pag. 2
2 - Presupposto d'imposta e soggetti passivi	pag. 2
3 - Base imponible, calcolo imposta e aliquote	pag. 2
4 - Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e pertinenze	pag. 4
5 - Dichiarazione	pag. 4
6 - Esenzioni	pag. 5
7 - Casi particolari	pag. 5
8 - Esempi	pag. 6
9 - Cittadini Italiani residenti all'estero	pag. 7
10 - Pagamento	pag. 7
11 - Per informazioni	pag. 8

A cura di ANCONA ENTRATE srl

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

1 – COS'È L'IMU

L'IMU, Imposta municipale propria, istituita dall'art. 13 del D.L. 201/2011 "*Salva Italia*", convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011, costituisce la componente patrimoniale della IUC, Imposta unica comunale, istituita dalla Legge n. 147 del 27/12/2013.

La disciplina regolamentare dell'IMU è contenuta nel Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC).

2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

L'IMU ha per **presupposto** il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01/01/2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 e A/9.

L'imposta municipale propria, **sempre a decorrere dal 01/01/2014, 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;
- b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- c. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d. 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Per poter usufruire di detti benefici, si deve inviare ad Ancona Entrate Srl entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della suddetta dichiarazione.

Sono **soggetti passivi** dell'IMU:

- il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- 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 della stipula e per tutta la durata del contratto.

3 – BASE IMPONIBILE , CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

La **base imponibile** dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili.

Per i fabbricati, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (moltiplicatore 1,05 ai sensi dell'art.3, c. 48, L. 23/12/1996 n. 662), per i seguenti **coefficienti IMU**:

Gruppo e categoria catastale	COEFFICIENTE IMU
Gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
Gruppo catastale B e nelle cat. catastali C/3, C/4 e C/5	140
Gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65
Categorie catastali A/10 e D/5	80
Categoria catastale C/1	55

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 3 dell'articolo 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504.

Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il valore 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 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23/12/1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è, a decorrere dal 1° gennaio 2014, pari a 75.

Per le aree edificabili, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", in pratica il valore di mercato.

L'**IMU** è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

$$IMU = \frac{\text{base imponibile} * \text{quota di possesso} * \text{mesi di possesso} * \text{aliquota}}{12}$$

Il Comune di Ancona ha approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 19/05/2014 le aliquote dell'Imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2014, di seguito indicate:

ALIQUOTE IMU - Anno 2014	
Tipologia	Aliquota per mille
a) Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	3,5
b) Unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà dell'istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.)	4,6
c) Immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, come specificato: - contratti di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98); - contratti di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari (ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge n. 431/98); - contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98);	7,6
d) Fabbricati classificati nelle categorie catastali C1, C3, D7 e D8 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	8,6
e) Tutti gli altri immobili	10,6

4 – ABITAZIONE PRINCIPALE A/1, A/8 e A/9 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.

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.

Per **l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le sue 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 e non per la percentuale di possesso.

Fattispecie equiparate all'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'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli e viceversa) che la utilizzano come abitazione principale; l'agevolazione opera limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500; in caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Per la quota di rendita eccedente i 500 euro, dovrà essere applicata l'aliquota prevista per "Altri immobili" pari al 10,6 per mille.

Le condizioni attestanti il possesso dei requisiti, se non oggettivamente riscontrabili, dovranno essere **dichiarate in apposita autocertificazione** da presentarsi entro la scadenza del versamento del saldo dell'imposta, utilizzando i modelli predisposti da Ancona Entrate Srl.

5 – DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU **entro il 30 giugno dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Modalità di presentazione della dichiarazione

Si ricorda che la dichiarazione IMU va presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Per gli immobili siti nel territorio comunale di Ancona, nel frontespizio del modello deve essere indicato Comune di Ancona; può essere utilizzata una delle seguenti modalità di presentazione:

- consegnata a mano direttamente ad Ancona Entrate Srl, la quale ne rilascia apposita ricevuta;

- spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, ad Ancona Entrate Srl, via dell'Artigianato n. 4, 60127 Ancona, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione;
- inviata telematicamente con posta certificata al seguente indirizzo: anconaentrate@pec.anconaentrate.it

6 – ESENZIONI

Sono esenti dall'imposta municipale propria:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- gli immobili di cui all'art. 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del D.lgs. n. 504/1992;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'art. 9 comma 3 bis del D.L. n. 557/1993;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permangono nel patrimonio dell'impresa costruttrice, che persista la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati;

Per i suddetti fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D.lgs. n. 504/1992, il soggetto passivo è obbligato a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

7 – CASI PARTICOLARI

Immobili di interesse storico o artistico

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Immobili dichiarati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica

Per gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977 n. 616, all'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200, applicando la specifica aliquota deliberata dal Comune di Ancona.

Terreni agricoli (posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali)

I terreni agricoli posseduti e direttamente condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, **sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 6.000 e con le seguenti riduzioni:**

- a) **del 70 per cento** dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 6.000 euro e fino a euro 15.500;

- b) **del 50 per cento** di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) **del 25 per cento** di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

La parte di valore che supera i 32.000 euro è soggetta all'IMU senza alcuna riduzione.

8 – ESEMPI

Esempio a) – Unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale

Immobile A/2 con rendita di € 750

Quota di rendita eccedente i 500 euro: € 250

Rendita rivalutata: $250 \times 1,05 = € 262,50$

Base imponibile IMU: $262,50 \times 160 = € 42.000$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

Periodo di comodato: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

IMU dovuta per il 2014: $(42.000 \times 100\% \times 12/12 \times 1,06\%) = € 445,20$

Acconto da versare a giugno: 222,60 → arrotondamento € 223

Nel modello F24 indicare € 223,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio b) – Negozio posseduto ed utilizzato dallo stesso soggetto (il soggetto deve essere iscritto per la TARSU)

Negozio C1 con rendita di € 1.800

Rendita rivalutata: $1.800 \times 1,05 = € 1.890$

Base imponibile: $1.890 \times 55 = € 103.950$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

IMU dovuta per il 2014: $103.950 \times 100\% \times 12/12 \times 0,86\%$ = € 893,97

Acconto da versare a giugno: 446,99 → arrotondamento € 447,00

Nel modello F24 indicare € 447,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio c) – Immobile locato in regime di libero mercato

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata: $400 \times 1,05 = € 420$

Base imponibile IMU: $420 \times 160 = € 67.200$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

IMU dovuta per il 2014: $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 1,06\%) = 712,32$

Acconto da versare a giugno: 356,16 → arrotondamento € 356,00

Nel modello F24 indicare € 356,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio d) – Immobile posseduto e utilizzato categoria catastale D/8

Immobile D/8 con rendita di € 1.200

Rendita rivalutata: $1.200 \times 1,05 = € 1.260$

Base imponibile IMU: $1.260 \times 65 = € 81.900$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2014

IMU dovuta per il 2014: $(81.900 \times 100\% \times 12/12 \times 0,86\%) = 704,34$

Acconto da versare a giugno: 352,17

Nel modello F24 indicare:

€ 311,22 con codice 3925 (quota stato) → arrotondamento € 311

€ 40,95 con codice 3930 (quota comune) → arrotondamento € 41

9 – CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

Per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; per il Comune di Ancona utilizzare uno dei seguenti codici IBAN:
 - **IT 94 K 07601 02600 000062582796** intestato a COMUNE DI ANCONA - SERVIZIO TESORERIA - RISCOSSIONE ICI (codice BIC è PIBPITRA);
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC è BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN:
IT 02 G 01000 03245 348006108000

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

10 – PAGAMENTO

Per l'anno 2014 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate:

- 1° rata in ACCONTO con scadenza 16 GIUGNO 2014
- 2° rata a SALDO con scadenza 16 DICEMBRE 2014

È possibile effettuare il pagamento in'unica soluzione da corrispondere entro il 16 giugno.

L'IMU si paga attraverso il modello F24 presso Banche, Poste o per via telematica collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

Il contribuente dovrà indicare in modo distinto la parte dell'imposta dovuta al Comune da quella di pertinenza statale. Per quanto riguarda i codici tributo, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici necessari per il versamento dell'imposta, che si articolano per tipologia di immobile imponibile e per ente destinatario del gettito (Comune di ubicazione degli immobili o Stato):

Codici tributo per il pagamento dell'IMU 2014 con il modello F24

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE IMU Quota Comune	CODICE IMU Quota Stato
Abitazione principale e pertinenza (A/1-A/8-A/9)	3912	
Terreni	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati	3918	
Categorie catastali D	3930	3925
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. C/1 - C/3	3918	
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. D/7 - D/8	3930	3925

I codici indicati devono essere riportati all'interno del nuovo modello F24, nella "**Sezione IMU e altri tributi locali**", in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati".

L'articolo 1, comma 380, lettera f) della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dispone la riserva per lo Stato del gettito dell'IMU, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento.

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta risulta inferiore ad € 12.

Per la compilazione del modello F24 è messo a disposizione nel sito www.anconaentrate.it un programma che effettua in automatico il calcolo totale, il calcolo delle rate e degli importi e consente la stampa del modello F24, indicando sia i dati anagrafici del soggetto passivo dell'imposta che il codice Ente Locale per il **Comune di Ancona è A271**.

11 - PER INFORMAZIONI

Gli interessati possono contattare Ancona Entrate srl:

- recandosi presso il servizio di consulenza al cittadino di Via dell'Artigianato, 4 (Zona Palombare) aperto il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 9 alle 13, il martedì dalle ore 15 alle 17 e il giovedì dalle ore 10 alle 16;
- telefonando al servizio gratuito 800 551 881;
- collegandosi al sito internet www.anconaentrate.it.

Eventuali nuove norme potrebbero modificare le informazioni contenute nella presente Guida.