

Nota informativa IMU – Acconto 2013

Il recente Decreto legge n. 54 pubblicato sulla G.U. n. 117 del 21.05.2013 ha disposto la **sospensione della rata d'acconto IMU 2013** per le seguenti tipologie d'immobili:

a) Abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

b) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP), o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

c) Terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'art. 13, commi 4, 5 e 8, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Si ricorda che si deve intendere per abitazione principale il fabbricato iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare in cui il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente e che sono da considerarsi pertinenze le unità immobiliari esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, nel limite massimo di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

La circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 2/DF del 23 maggio 2013 ha chiarito che la sospensione del pagamento della prima rata dell'IMU si applica anche alle fattispecie di assimilazione ad abitazione principale previste nel Regolamento Comunale. Pertanto **sono assimilate e godono del beneficio della sospensione del pagamento dell'acconto di giugno:**

- **le abitazioni di categoria catastale da A/2 ad A/7 e relative pertinenze possedute 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 le stesse non risultino locate;**
- **le abitazioni di categoria catastale da A/2 ad A/7 e relative pertinenze possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultino locate.**

La stessa circolare ha inoltre precisato che ricadono nella sospensione anche le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dell'ex coniuge assegnatario. Si ricorda che ai soli fini dell'applicazione dell'IMU l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio si intende effettuata a titolo

di diritto di abitazione, per cui il coniuge assegnatario, in quanto titolare del suddetto diritto, è diventato soggetto passivo IMU.

La sospensione della rata d'acconto 2013 si colloca nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, che dovrà essere adottata entro il 31 Agosto 2013.

In mancanza di provvedimenti normativi entro il suddetto termine tornerà ad applicarsi la disciplina vigente ed il versamento della prima rata dell'IMU per le categorie di immobili ora sospese dovrà essere effettuato entro il 16 Settembre 2013.

Per tutte le altre categorie di immobili non individuate dal decreto n. 54/2013 si dovrà provvedere ad effettuare il versamento dell'acconto IMU 2013 entro il termine previsto del **17 giugno 2013**.

L'acconto IMU per l'anno d'imposta 2013, per gli immobili per i quali non vige la sospensione della prima rata, da versare entro il 17 giugno 2013, **va calcolato nella misura del 50% dell'imposta annua dovuta e dovrà essere effettuato sulla base delle aliquote e detrazioni comunali, in vigore per il saldo IMU 2012, stabilite con atto C.C. n. 238 del 26.09.2012**, come di seguito riportato:

- a) aliquota ordinaria del **1,06%** per tutte le unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze non comprese nei punti seguenti e ogni altra fattispecie non riconducibile in quelle espressamente sotto elencate;
- b) aliquota dello **0,58%** per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei contribuenti classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria);
- c) aliquota dello **0,83%** per le aree fabbricabili e per le unità immobiliari concesse in locazione a titolo di abitazione principale e relative pertinenze sulla base dei contratti stipulati secondo le disposizioni previste dall'articolo 2 commi 3 e 4 della legge n. 431/98 (contratti concordati); tale aliquota va applicata in relazione al periodo di locazione nell'anno 2013 e a condizione che venga consegnata entro il termine del pagamento del saldo 2013 (16 Dicembre 2013) copia del contratto regolarmente registrato per le nuove locazioni, copia del modello attestante la registrazione annuale per i contratti in essere se ed in quanto dovuta o in alternativa copia dei documenti attestanti l'esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca; le eventuali variazioni (cessioni, risoluzioni, etc.) devono essere necessariamente comunicate entro lo stesso termine previsto per il pagamento del saldo;

d) aliquota dello **0,93%** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10, alle categorie catastali del gruppo B e D e alle categorie catastali del gruppo C diverse dalle pertinenze di abitazioni. (Restano escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie C/2, C/6 e C/7 destinate a pertinenze di abitazioni comprese quelle eccedenti il limite imposto dalla norma e quelle di categoria C/6 che non costituiscono pertinenza di altra unità immobiliare).

Il versamento della seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno 2013 con conguaglio sulla prima rata dovrà essere eseguito entro il 16 dicembre 2013 sulla base delle aliquote che verranno approvate dal Consiglio Comunale per l'anno 2013 e che saranno pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze entro il 16 Novembre 2013.

Per il corrente anno **non è più dovuta la quota d'imposta a favore dello Stato per tutte le unità immobiliari diverse da quelle classificate della categoria catastale D.**

Per gli immobili classificati nel gruppo catastale D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con l'aliquota standard dello 0,76 %, mentre al Comune è riservata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota (0,17%) desunta dalla differenza tra l'aliquota vigente nel 2012 ed utilizzabile per la rata d'acconto (0,93%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

Per i fabbricati rurali, che sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, censiti in categoria D/10 la rata d'acconto è sospesa.

La base imponibile dei fabbricati è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5% sulla quale applicare i seguenti coefficienti:

Categorie catastali	Coefficienti
Categorie A (ad esclusione della cat. A/10) C/2, C/6 e C/7	160
Categorie B, C/3, C/4 e C/5	140
Categoria A/10	80
Categoria C/1	55
Categoria D (ad esclusione della cat. D/5)	65 dal 01/01/2013
Categoria D/5	80

La base imponibile per le aree edificabili è il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Restano validi anche ai fini IMU i valori già determinati ai fini ICI. Tali valori, disponibili sul sito del Comune, sono da considerarsi per il versamento dell'IMU non vincolanti né per il comune né per il contribuente.

E' possibile utilizzare il link a disposizione sul sito del Comune di Faenza <http://www.comune.faenza.ra.it/> per effettuare il calcolo on line, avendo l'avvertenza di inserire manualmente le aliquote approvate dal Comune di Faenza per l'anno 2012 con atto **C.C. n. 238 del 26.09.2012.**

Il versamento dell'acconto 2013 deve essere effettuato con modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazioni principali di cat. A/1- A/8 - A/9 e relative pertinenze	3912	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati esclusi quelli di categoria D	3918	=====
Immobili classificati nel gruppo catastale D	3930	3925

E' possibile effettuare il pagamento dell'acconto anche mediante l'apposito bollettino di conto corrente postale n° 1008857615 disponibile presso gli uffici postali.

Si ricorda che:

- **il codice catastale del comune di Faenza è D458;**

- **non è dovuto alcun versamento se l'importo è inferiore a € 12,00;**

- è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D. Lgs. n° 42/2004;

- è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per i **fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano dette condizioni.

Si considerano inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati i fabbricati in situazione di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile non superabile con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 3 comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del vigente regolamento edilizio. Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati in cui sono in corso interventi edilizi. Inoltre non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il rifacimento e/o il mancato allacciamento degli impianti (gas, luce, acqua, fognatura).

L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In al-

ternativa il contribuente ha la facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, corredata da idonea documentazione attestante i requisiti di inagibilità o inabitabilità e di non utilizzo dell'immobile nonché la data dalla quale sussiste tale condizione. La dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dall'insorgere delle condizioni di inagibilità o inabitabilità (art. 6 comma 9 lettere b) e c) del regolamento comunale di applicazione dell'imposta).

Il modulo per l'autocertificazione è scaricabile dal sito internet del Comune.

E' possibile collegarsi al sito dell'Agenzia del Territorio <http://www.agenziaterritorio.gov.it> accedendo alla SEZIONE PRIVATI per consultare le rendite catastali.

Informazioni potranno essere richieste al Servizio Tributi del Comune di Faenza tel.: 0546 691382 – 1388 - 1389 – 1381 – 1365 – 1386 – 1378 - 1383; email: tributi@comune.faenza.ra.it