

Nota informativa IMU –Saldo 2014

Dal primo gennaio 2014 l'Imposta Municipale Propria (IMU) **non è più dovuta per le seguenti fattispecie:**

- **l'abitazione principale e pertinenze** (entro i limiti di legge) purché l'abitazione principale **NON** sia catastalmente classificata nelle categorie A/1, A/8 e A/9. 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. Si considerano pertinenze le unità 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. All'abitazione principale e pertinenze esente da IMU **si applica la TASI**;
- l'unità immobiliare, purché non locata, comprese le relative pertinenze posseduta da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente. A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- l'unità immobiliare, purché non locata, comprese le relative pertinenze posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia. A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a **proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** (DM Infrastrutture 22/04/2008). A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- la casa coniugale e relative pertinenze assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- 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 dalla **Forze di polizia ad ordinamento civile**, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e dal personale appartenente alla carriera **prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. A tali fattispecie **si applica la TASI**;

- **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui al comma 8, articolo 13, d.l. n. 201/2011 convertito, con modificazioni, dalla L. n° 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni. A tale fattispecie **si applica la TASI**;
- **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita** fintato che permane tale condizione purché non siano, in ogni caso, locati.
- restano vigenti tutte le ulteriori esenzioni previste dalla normativa vigente in materia di IMU.

L'imposta è quindi dovuta per tutti quegli immobili che non rientrano nelle casistiche sopra riportate e la cui elencazione è meglio descritta nella scheda aggiornata dedicata alle aliquote vigenti per l'anno 2014.

Il valore imponibile, per la determinazione dell'imposta, si ottiene con diverse modalità a seconda della tipologia d'immobile che deve essere tassato. Per la definizione degli immobili si rimanda alle norme specifiche.

Fabbricati.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 per cento**, i seguenti moltiplicatori:

Categorie catastali	Moltiplicatori
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 e D/5	80
Categoria C/1	55
Categoria D (ad esclusione della cat. D/5)	65

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

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili.

Aree edificabili

Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata tenendo conto del **valore venale in comune commercio** da definirsi con riferimento temporale al **primo gennaio dell'anno di imposizione.**

Il valore venale dell'area deve essere determinato direttamente dal contribuente,

eventualmente, ma non necessariamente, avvalendosi del contributo di un tecnico di fiducia.

Restano validi anche ai fini IMU i valori già determinati ai fini ICI. Tali valori, disponibili sul sito del Comune, costituiscono un **mero orientamento**, e quindi non sono da ritenersi vincolanti, sia per il contribuente sia per l'attività di accertamento dell'ufficio.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n° 504/1992, nonché sulla base di quanto disposto dall'articolo 4, comma 5, lettera a), d.l. 02 marzo 2012, n° 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n° 44, **i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, non** si considerano edificabili ai fini IMU, pertanto la base imponibile potrà essere calcolata prendendo a riferimento il reddito dominicale catastale come previsto per i terreni agricoli anziché il valore di mercato.

Terreni agricoli

Per i terreni agricoli, che non rientrano nella fattispecie di aree edificabili ed anche se incolti, il valore imponibile è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del **reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%**, un moltiplicatore pari a 135.

Esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari a euro 103,27,
valore imponibile = (€ 103,27 + 25%) x 135 = euro 17.426,81.

Per i terreni agricoli, anche se incolti, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, il nuovo moltiplicatore è uguale a 75.

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n° 99, **purché dai medesimi condotti**, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000,00 e fino a euro 15.500,00;

b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500,00 e fino a euro 25.500,00;

c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500,00 e fino a euro 32.000,00

L'imposta annua si versa in due rate di ammontare pari al 50% dell'imposta annua dovuta. La **prima rata** andava versata **entro il 16 giugno**, la **seconda rata** va versata entro il **16 dicembre**.

Il saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, da versare entro il 16 dicembre 2014, va calcolato, con conguaglio sulla prima rata, sulla base delle aliquote approvate per l'anno 2014 con atti C.C. n. 125 del 29.04.2014 e n. 205 del 29.09.2014.

Chi non provvederà a versare l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

Si informano i contribuenti che, è possibile utilizzare il link a disposizione sul sito del Comune di Faenza <http://www.comune.faenza.ra.it/> per effettuare il calcolo on line dell'imposta.

Il versamento del saldo 2014 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	=====
Terreni agricoli	3914	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati esclusi quelli di categoria D	3918	=====
Immobili classificati nel gruppo catastale D	3930	3925

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 (0,93%) e lo 0,76% riservato allo Stato.

E' possibile effettuare il pagamento 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 alternativa 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 – 1390 – 1365 – 1383; email: tributi@comune.faenza.ra.it