



COMUNE DI MONTESE  
PROVINCIA DI MODENA - VIA PANORAMICA, 60 - 41055 MONTESE  
UFFICIO TRIBUTI

# IMU 2018

## GUIDA DEL CONTRIBUENTE

Note: la presente costituisce una semplice guida: il riferimento ufficiale sono in ogni caso le istruzioni e la normativa vigente. In caso di dubbio fare SEMPRE riferimento ai documenti normativi ufficiali o contattare l'ufficio tributi.

RIEPILOGO DEI PUNTI SALIENTI.....	4
ATTENZIONE !!! NOTA BENE!!!.....	4
SCADENZE DI VERSAMENTO – ALTRI FABBRICATI .....	4
AREE FABBRICABILI .....	4
E' possibile effettuare il versamento in un'unica soluzione entro la scadenza prevista per l'acconto di giugno.....	4
ALIQUOTE .....	5
CODICI TRIBUTO PER F24.....	5
Premessa .....	6
1. Che cos'è l'IMU .....	7
2. Su quali immobili si deve pagare .....	7
3. Chi deve pagare .....	7
4. A chi va il gettito .....	7
5. Le aliquote approvate e le regole generali di calcolo del tributo.....	8
6. L'abitazione principale.....	8
1. L'abitazione principale .....	8
2. Le pertinenze .....	9
3. La detrazione d'imposta per l'abitazione principale .....	9
4. Il calcolo dell'IMU per l'abitazione principale e le pertinenze .....	10
7. Le aree fabbricabili.....	10
8. Gli altri fabbricati .....	11
9. Casi particolari di applicazione dell'imposta .....	12
10. fabbricati rurali .....	12
1. I fabbricati rurali ad uso abitativo.....	12
2. I fabbricati rurali strumentali.....	12
3. Fabbricati rurali da accatastare .....	13
11. Scadenza dei versamenti.....	14
1. Scadenza dei versamenti per l'abitazione principale e le pertinenze.....	14
ATTENZIONE !!! NOTA BENE!!!.....	14
2. Scadenza dei versamenti per tutti gli altri immobili e per le aree fabbricabili: .....	14
SCADENZE DI VERSAMENTO – ALTRI FABBRICATI .....	14
AREE FABBRICABILI .....	14
E' possibile effettuare il versamento in un'unica soluzione entro la scadenza prevista per l'acconto di giugno.....	14
12. Il versamento mediante F24 .....	15
Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato tramite il modello F24, utilizzando i seguenti codici tributo: .....	15
13. Esenzioni .....	16
14. La dichiarazione .....	17

15.	Ravvedimento operoso .....	17
16.	Per saperne di più .....	19

# RIEPILOGO DEI PUNTI SALIENTI

ATTENZIONE !!! NOTA BENE!!!

## IMPORTANTE

A partire dal 01/01/2014, l'abitazione principale (e le relative pertinenze) è esclusa dalla tassazione IMU. L'esclusione non opera, però, per le abitazioni censite nelle categorie A1, A8 e A9.

Ai sensi art. 1 della Legge di Stabilità 2016, comma 10 lett. b) (Legge 28 dicembre 2015, n.208) viene introdotta la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio), che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che:

- il comodante deve essere proprietario di un solo immobile oppure di 2 immobili, ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente adibito ad abitazione principale;
- l'immobile o i 2 immobili devono essere presenti nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale.
- il contratto deve essere registrato.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso Cat. A1, A8 e A9.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni richiamate, si segnala che il possesso dei suddetti requisiti per godere della riduzione della base imponibile dovrà essere attestato mediante la presentazione da parte dei contribuenti di dichiarazione IMU.

A decorrere dal 01 gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni. Sono esclusi dalla stima diretta macchinari ("imbullonati"), congegni, attrezzature ed altri impianti. Per tali fabbricati gli intestatari possono presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale.

## SCADENZE DI VERSAMENTO – ALTRI FABBRICATI

### AREE FABBRICABILI

Scadenza	% di versamento
18/06/2018	50%
17/12/2018	saldo

E' POSSIBILE EFFETTUARE IL VERSAMENTO IN UN'UNICA SOLUZIONE ENTRO LA SCADENZA PREVISTA PER L'ACCONTO DI GIUGNO.

## ALIQUOTE

Categoria	Aliquota	di cui allo Stato
Abitazione principale e relative pertinenze	sospesa	0,00%.
Abitazione principale e pertinenze Cat.A1,A8e A9	4%.	0,00%.
Fabbricati rurali ad uso strumentale	2,00%.	0,00%.
Fabbricati ad uso produttivo categoria D <sup>1</sup>	10,10%.	7,60%.
Aree fabbricabili	10,60%.	0,00%.
Altri immobili	10,10%.	0,00%.
Detrazione per abitazione principale	200,00	

## CODICI TRIBUTO PER F24

TIPOLOGIA	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
ABITAZIONE PRINCIPALE	3912	=====
AREE FABBRICABILI	3916	=====
ALTRI IMMOBILI	3918	=====
FABBRICATI ACCATASTATI CATEGORIA D	3930	3925

## CODICE DEL COMUNE F642

---

<sup>1</sup> Ove imponibili.

## PREMESSA

L'IMU è un tributo di nuova istituzione che porta con se diversi interrogativi e punti ancora da chiarire: anche l'Ufficio Tributi del Comune è impegnato in un'attività tesa a chiarire i dubbi e le perplessità che inevitabilmente emergono.

Questa piccola guida è fatta per cercare di aiutare il contribuente a districarsi in una normativa spesso ostica, fatta di richiami e normative a scatole cinesi poco chiare e difficili da coordinare.

Abbiamo cercato di ridurre al minimo le inevitabili imprecisioni: in ogni caso riteniamo opportuno segnalare la necessità di fare riferimento **sempre** alla normativa e alla prassi ufficiale che non possono essere in alcun modo superati da questa guida<sup>2</sup>. Invitiamo inoltre a verificare la versione della guida (indicata sotto il titolo nella prima pagina) in quanto con ogni probabilità la presente sarà progressivamente aggiornata sulla base dell'evoluzione della normativa, dei regolamenti, della prassi e della giurisprudenza.

Segnaliamo infine come l'imposta si chiami municipale, ma in realtà in questo frangente il Comune abbia un "socio" che rende l'imposta non completamente municipale: la compartecipazione dell'erario al gettito IMU fa sì che spesso i margini di manovra per il Comune siano ridotti, così come le interpretazioni applicative delle norme pongano in conflitto l'interesse del Comune con quello dello Stato.

---

<sup>2</sup> Per l'elenco completo della normativa e della prassi di riferimento si rinvia all'ultimo paragrafo della guida.  
Comune di Montese – Guida all'IMU 2018

## 1. CHE COS'È L'IMU

L'IMU è un'imposta patrimoniale che colpisce il possesso di fabbricati e delle aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è destinata l'attività d'impresa.

L'IMU sostituisce l'ICI e l'IRPEF e le relative addizionali sui redditi fondiari dei beni non locati: per gli immobili esenti dall'IMU è comunque dovuto il pagamento dell'IRPEF e relative addizionali.

**ATTENZIONE!** In questa breve guida non viene tratta il tema dei terreni agricoli e del relativo trattamento IMU in quanto in montagna questi non sono assoggettati all'imposta.

## 2. SU QUALI IMMOBILI SI DEVE PAGARE

L'IMU ha per presupposto il possesso d'immobili, ivi compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze<sup>3</sup>. Ai fini del pagamento dell'IMU s'intende:

- **per fabbricato:** la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano (e quindi distintamente l'abitazione, il garage, la cantina) ed a cui viene attribuita una rendita autonoma.
- **per area fabbricabile:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione.

## 3. CHI DEVE PAGARE

L'imposta municipale propria deve essere pagata dai seguenti soggetti, anche se residenti all'estero:

- dai **proprietari** di fabbricati e aree edificabili;
- dai titolari di diritti reali di godimento (**usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**) sugli stessi beni;
- dai **locatari** in caso di locazione finanziaria (leasing) a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto;
- dai **concessionari** di aree demaniali;

È pertanto completamente estraneo al prelievo fiscale il nudo proprietario dell'immobile: non hanno altresì alcun obbligo agli effetti dell'ICI il locatario semplice, l'affittuario e il comodatario dell'immobile, in quanto tali soggetti non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile ma lo utilizzano sulla base di un semplice contratto di locazione, affitto o di comodato.

## 4. A CHI VA IL GETTITO

Sebbene sia definita "*imposta municipale propria*", anche per l'anno 2018 non tutto il gettito dell'IMU è dei comuni, ma una quota affluisce direttamente nelle casse dello Stato. Ad esso infatti è riservato

---

<sup>3</sup> Articolo 13, comma 2, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).  
Comune di Montese – Guida all'IMU 2018

**il 7,6%. dell'imposta relativa alle SOLE unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D.**

Il riparto della quota a favore del comune e di quella riservata allo stato viene effettuato in sede di versamento dell'imposta, utilizzando codici tributo differenti appositamente istituiti.

## 5. LE ALIQUOTE APPROVATE E LE REGOLE GENERALI DI CALCOLO DEL TRIBUTO

Il Consiglio Comunale ha deliberato le aliquote per l'anno 2018 con delibera del Consiglio Comunale nr. 80 del 28/12/2017. Conseguentemente, in base ai principi esposti nella risoluzione n.5/DF del 28/03/2013, i contribuenti devono utilizzare le seguenti aliquote:

Categoria	Aliquota	di cui allo Stato
Abitazione principale e relative pertinenze	sospesa	0,00%.
Abitazione principale e pertinenze Cat.A1,A8e A9	4%.	0,00%.
Fabbricati rurali ad uso strumentale	2,00%.	0,00%.
Fabbricati ad uso produttivo categoria D <sup>4</sup>	10,10%.	7,60%.
Aree fabbricabili	10,60%.	0,00%.
Altri immobili	10,10%.	0,00%.
Detrazione per abitazione principale	200,00	

L'imposta è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare di possesso: il possesso per frazioni di mese rileva per chi ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato se non lo si è posseduto per meno di 15 giorni.

## 6. L'ABITAZIONE PRINCIPALE

### 1. L'ABITAZIONE PRINCIPALE

E' considerata abitazione principale **l'unica unità immobiliare** iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano nella quale **il contribuente ed il nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.**

La normativa, come supportato nell'interpretazione dal Ministero delle Finanze (MEF) con la circolare 3/DF del 18/05/2012, ha posto l'enfasi sui seguenti aspetti:

- **unicità dell'abitazione principale:** deve essere costituita da *“una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile a catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di un'unità immobiliare distintamente iscritta al catasto”*<sup>5</sup>; ricordiamo inoltre come se l'abitazione in cui vivono il contribuente ed i suoi familiari risulta accatastata come due unità immobiliari separate, solamente una può usufruire del regime dell'abitazione principale, mentre l'altra pagherà l'imposta come un qualsiasi altro immobile;

<sup>4</sup> Ove imponibili.

<sup>5</sup> Circolare del MEF 3/DF del 18/05/2012 – Paragrafo 6  
Comune di Montese – Guida all'IMU 2018



- **collegamento tra dimora abituale e residenza anagrafica:** *“il legislatore...ha voluto unificare il concetto di residenza anagrafica e dimora abituale individuando come abitazione principale solo l’immobile in cui le condizioni previste sussistono contemporaneamente”<sup>6</sup>* : in concreto per quei contribuenti che, per qualsiasi ragione, si trovassero in una situazione in cui la dimora abituale non coincide più con la residenza anagrafica dichiarata non saranno più applicabili le norme agevolative relative all’abitazione principale, fatto salvo il perfezionamento delle necessarie variazioni anagrafiche:
- **collegamento tra contribuente e nucleo familiare:** nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in immobili diversi situati nel territorio comunale, solamente un immobile usufruisce delle agevolazioni per abitazione principale e relative pertinenze<sup>7</sup>: in caso di residenze stabilite dai componenti del nucleo familiare in due comuni diversi si segnala la facoltà di riconoscere l’agevolazione al fine di salvaguardare *“l’effettiva necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio per esigenze lavorative”*.

Il Consiglio Comunale con delibera 25 del 17/05/2012 ha stabilito di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquistano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

## 2. LE PERTINENZE

Sono considerate pertinenze dell’abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all’unità immobiliare abitativa), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie), in numero massimo di una per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se accatastate insieme all’abitazione<sup>8</sup>. Non sono ammesse pertinenze accatastate in altre categorie.

Segnaliamo quanto specificato dalla già citata circolare 3/DF del MEF *“Bisogna tenere conto dell’evenienza in cui due pertinenze, di solito la soffitta e la cantina, siano accatastate unitamente all’unità ad uso abitativo. In tal caso, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all’abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse. Pertanto poiché dette pertinenze, se fossero accatastate separatamente, sarebbero classificate entrambe in categoria C2, per rendere operante la disposizione in esame, si ritiene che il contribuente possa usufruire delle agevolazioni per l’abitazione principale solo per un’altra pertinenza classificata in categoria catastale C6 o C7.”*

Infine ricordiamo come i Comuni non potranno intervenire con disposizione regolamentare in ordine all’individuazione delle pertinenze.

## 3. LA DETRAZIONE D’IMPOSTA PER L’ABITAZIONE PRINCIPALE

<sup>6</sup> Circolare del MEF 3/DF del 18/05/2012 – Paragrafo 6

<sup>7</sup> La Circolare del MEF 3/DF del 18/05/2012 – Paragrafo 6 segnala che *“Lo scopo di tale norma è quello di evitare comportamenti elusivi in ordine all’applicazione delle agevolazioni per l’abitazione principale e, quindi, la norma deve essere interpretata in senso restrittivo, soprattutto per impedire che, nel caso in cui i coniugi stabiliscano la residenza in due immobili diversi nello stesso comune, ognuno di loro possa usufruire delle agevolazioni dettate per l’abitazione principale e per le relative pertinenze.”*

<sup>8</sup> Articolo 13, comma 2, ultimo periodo, d.L. n. 201/2011.  
Comune di Montese – Guida all’IMU 2018

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale nonché da quella dovuta sulle pertinenze viene detratta, sino a concorrenza del suo ammontare, la somma di € 200<sup>9</sup>. La detrazione d'imposta è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, in ragione di dodici mesi (€ 16,67 per ogni mese) laddove per mese intero si considera quello in cui la destinazione si è verificata per almeno 15 giorni. Nel caso in cui più soggetti passivi utilizzino l'unità immobiliare come abitazione principale, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale tale destinazione si verifica, a prescindere dalla percentuale di possesso.

Per i soli anni 2012 e 2013 la detrazione è maggiorata di ulteriori 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni che **dimori abitualmente e risieda anagraficamente nella medesima unità immobiliare adibita ad abitazione principale**. Non è necessario che il figlio sia fiscalmente a carico. L'importo complessivo della maggiorazione può arrivare a € 400, che sommati a € 200 della detrazione di base, portano ad una detrazione complessiva teorica massima di € 600. Al compimento del 26° anno di età cessa il beneficio della maggiore detrazione.

#### 4. IL CALCOLO DELL'IMU PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE PERTINENZE

$$\begin{array}{l} \text{IMU} \\ \text{LORDA} \\ \text{ABITAZIONE} \\ \text{PRINCIPALE E} \\ \text{PERTINENZA} \end{array} = \begin{array}{l} \text{RENDITA} \\ \text{CATASTALE} \end{array} \times \begin{array}{l} 1,05 \\ \text{(rivalutazione} \\ \text{5\% della} \\ \text{rendita)} \end{array} \times \begin{array}{l} 160 \\ \text{(moltiplicatore} \\ \text{catastale)} \end{array} \times \begin{array}{l} 0,40 \\ \text{(aliquota)} \end{array} \times \begin{array}{l} \% \text{ DI} \\ \text{POSSESSO} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{MESI DI} \\ \text{POSSESSO} \end{array}$$

100
100
12

Dall'IMU lorda dovrà essere sottratta la detrazione spettante per l'abitazione principale: la detrazione è fruibile fino a concorrenza dell'imposta dovuta sull'abitazione: non è quindi possibile utilizzare detrazione eccedente per abbattere l'IMU dovuta per i casi diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze.

#### 7. LE AREE FABBRICABILI

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto riguardo per la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, i prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi analoghe caratteristiche<sup>10</sup>.

Fermo restando che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si ritiene che il Comune inserirà nell'approvando regolamento IMU, la previsione di non procedere ad accertamento nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato un valore non inferiore ai valori medi stabiliti determinare periodicamente e per zone omogenee con delibera di Consiglio Comunale.

<sup>9</sup> Articolo 13, comma 10, d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011).

<sup>10</sup> Articolo 5, comma 5, d.Lgs. n. 504/1992.

$$\text{IMU AREE FABBRICABILI} = \frac{\text{mq AREA FABBRICABILE} \times \text{VALORE AL MQ} \times \frac{1,06}{100} \times \frac{\% \text{ DI POSSESSO}}{100} \times \frac{\text{MESI DI POSSESSO}}{12}}$$

Al momento si confermano per l'anno 2018 i valori stabiliti con delibera 27 del 17/05/2012, riferiti a euro per metro quadrato e di seguito riportati:

<b>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"</b>	
capoluogo	€ 44,00
Frazioni	€ 29,00
<b>AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C"</b>	
Capoluogo	€ 18,00
Frazioni	€ 10,00
<b>AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO "D1"</b>	
Capoluogo	€ 26,00
frazioni	€ 18,00
<b>AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE "D"</b>	
capoluogo	€ 11,00
frazioni	€ 8,00
<b>VILLAGGIO TURISTICO MONTELLO</b>	
capoluogo	€ 15,00
<b>ZONE OMOGENEE "D 5"</b>	
frazioni	€ 22,00
<b>ZONE OMOGENEE "D3"</b>	
capoluogo	€ 8,00

## 8. GLI ALTRI FABBRICATI

$$\text{IMU FABBRICATI} = \frac{\text{RENDITA CATASTALE} \times 1,05 \times \text{MULTIPLICATORE} \times \frac{0,96}{100} \times \frac{\% \text{ DI POSSESSO}}{100} \times \frac{\text{MESI DI POSSESSO}}{12}}$$

<b>TABELLA DEI MOLTIPLICATORI CATASTALI</b>	
<b>Categoria catastale</b>	<b>MOLTIPLICATORE</b>
<b>da A/1 ad A/9 C/2, C/6, C/7</b>	160
<b>A/10, D/5</b>	80
<b>B, C/3, C/4, C/5</b>	140
<b>C/1</b>	55
<b>D (escluso D/5)</b>	65

## 9. CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

Il valore imponibile dei **fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo D**, sprovvisti di rendita ovvero per i quali sia stata attribuita la rendita effettiva o “proposta” nel corso dell’anno 2011, è calcolato sulla base del costo risultante dalle scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) rivalutato annualmente sulla base di appositi coefficienti di aggiornamento<sup>11</sup>.

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico** previsti dall’art. 10 del d.Lgs. 22 gennaio 2002, n. 42, indipendentemente dalla loro classificazione, la base imponibile è ridotta del 50%<sup>12</sup>.

Per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati l’imposta è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell’anno durante il quale sussistono tali condizioni<sup>13</sup>. L’inagibilità o l’inabitabilità deve essere accertata dall’Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del contribuente ovvero certificata dal contribuente. L’amministrazione Comunale con delibera 27 del 17/05/2012 in materia di linee di indirizzo sul regolamento IMU ha segnalato l’intenzione di disciplinare puntualmente con il regolamento le caratteristiche di fatiscenza dei fabbricati che danno diritto alla riduzione del 50%.L’inagibilità o inabitabilità deve consistere in uno stato di degrado fisico sopravvenuto(fabbricato diroccato, pericolante) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In caso di **utilizzo edificatorio dell’area** ovvero di **interventi di demolizione, recupero, ristrutturazione edilizia** su un fabbricato effettuati ai sensi dell’art. 31, comma 1, lettera c), d) ed e) della legge n. 457/1978 l’IMU deve essere calcolata sul valore dell’area (da considerarsi fabbricabile indipendentemente dalla sua natura giuridica) determinato senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione. Tale modalità di computo della base imponibile si applica dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino alla data di ultimazione degli stessi (ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato), mentre, a partire dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo, la base imponibile è data dal valore del fabbricato<sup>14</sup>.

## 10. FABBRICATI RURALI

### 1. I FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO

I fabbricati rurali ad uso abitativo, purché non strumentali ai sensi del comma 3 bis dell’art.9 del DL 30/12/1993, sono assoggettati ad imposizione secondo le regole ordinarie. Per cui qualora gli stessi siano adibiti ad abitazione principale si applicheranno le relative agevolazioni, diversamente l’IMU si calcolerà sulla base dell’aliquota sugli altri fabbricati.

Un esempio di fabbricati rurali ad uso abitativo strumentali è previsto ad esempio dalla lettera f) del citato articolo 9 riguardante *“l’abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell’azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento...”*.

### 2. I FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

A partire dal 1 gennaio 2014, i fabbricati rurali strumentali sono esclusi dalla tassazione. Per l’individuazione di cosa sia un fabbricato rurale strumentale non vale più il criterio di classificazione catastale

<sup>11</sup> Articolo 13, comma 3, primo periodo, d.L. n. 201/2011 e art. 5, comma 3, d.Lgs. n. 504/1992.

<sup>12</sup> Articolo 13, comma 3, lettera a), d.L. n. 201/2011, conv. in Legge n. 214/2011.

<sup>13</sup> Articolo 13, comma 3, lettera b), d.L. n. 201/2011, conv. in Legge n. 214/2011.

<sup>14</sup> Articolo 13, comma 3, primo periodo, D.L. n. 201/2011 e art. 5, comma 6, d.Lgs. n. 504/1992.

per cui erano rurali strumentali i fabbricati inquadrati in categoria D10 o A6. E', infatti, sufficiente l'annotazione catastale, secondo le modalità previste dal D.M. 26/07/2012.

Il criterio di discernimento è costituito dal comma 3 bis dell'art.9 del DL 30/12/1993 che a seguire si riporta

*“D.L. 30-12-1993 n. 557 ART 9. Istituzione del catasto dei fabbricati.*

*...  
3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:  
a) alla protezione delle piante;  
b) alla conservazione dei prodotti agricoli;  
c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;  
d) all'allevamento e al ricovero degli animali;  
e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;  
f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;  
g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;  
h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;  
i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;  
l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.”*

### 3. FABBRICATI RURALI DA ACCATASTARE

Tutti i proprietari di fabbricati rurali non ancora censiti al catasto edilizio urbano hanno l'obbligo di presentare, entro il prossimo 30 novembre 2012, la dichiarazione di variazione al fine di ottenere il relativo accatastamento mediante procedura DOCFA.

Per i suddetti immobili sono previste scadenze particolari di versamento per le quali si rinvia al paragrafo scadenze dei versamenti.

Sono esclusi dall'obbligo dichiarativo i fabbricati che non costituiscono oggetto di inventariazione ovvero, a meno di una ordinaria ed autonomia suscettibilità a produrre reddito, i seguenti immobili<sup>15</sup>:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq.;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili di altezza utile inferiore a 1,80 mt., purché di volumetria inferiore a 150 m3;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Nel caso in cui i soggetti interessati non provvedano, si attiverà l'Agenzia del territorio in surrogata mediante la procedura prevista dall'articolo 1, comma 336, della legge n. 311/2004 e con addebito di spese.

***Nota bene: l'obbligo di accatastamento sussiste anche nel caso in cui i fabbricati mantengano il requisito di ruralità ai sensi della normativa vigente in materia. In tale ultimo caso le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità sono demandate ad un apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.***

<sup>15</sup> Articolo 3, comma 3, DM Finanze 2 gennaio 1998, n. 28.  
Comune di Montese – Guida all'IMU 2018

## 11. SCADENZA DEI VERSAMENTI

Il Consiglio Comunale ha deliberato le aliquote per l'anno 2018 con delibera di Consiglio Comunale nr. 80 del 28/12/2017.

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>	<b>di cui allo Stato</b>
Abitazione principale e relative pertinenze	sospesa	0,00%.
Abitazione principale e pertinenze Cat.A1,A8e A9	4%.	0,00%.
Fabbricati rurali ad uso strumentale	2,00%.	0,00%.
Fabbricati ad uso produttivo categoria D <sup>16</sup>	10,10%.	7,60%.
Aree fabbricabili	10,60%.	0,00%.
Altri immobili	10,10%.	0,00%.
Detrazione per abitazione principale	200,00	

### 1. SCADENZA DEI VERSAMENTI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE PERTINENZE

**ATTENZIONE !!! NOTA BENE!!!**

#### **IMPORTANTE**

A partire dal 01/01/2014, l'abitazione principale (e le relative pertinenze) è esclusa dalla tassazione IMU. L'esclusione non opera, però, per le abitazioni censite nelle categorie A1, A8 e A9.

### 2. SCADENZA DEI VERSAMENTI PER TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI E PER LE AREE FABBRICABILI:

Per tutti gli altri immobili e per le aree fabbricabili l'imposta dovrà essere versata in due rate.

#### **SCADENZE DI VERSAMENTO – ALTRI FABBRICATI AREE FABBRICABILI**

<b>Scadenza</b>	<b>% di versamento</b>
18/06/2018	50%
17/12/2018	saldo

E' POSSIBILE EFFETTUARE IL VERSAMENTO IN UN'UNICA SOLUZIONE ENTRO LA SCADENZA PREVISTA PER L'ACCONTO DI GIUGNO.

<sup>16</sup> Ove imponibili.



versamento deve essere eseguito per l'intero ammontare. Tutti i versamenti inoltre dovranno essere **arrotondati all'euro**. L'arrotondamento è effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi e per eccesso se superiore.

## 13. ESENZIONI

Sono **esenti** dal pagamento dell'IMU<sup>18</sup>:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato nonché gli immobili, posseduti nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi tra tali enti (ove non soppressi), dagli enti del SSN, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni, ponti, ecc);
- c) i fabbricati destinati ad usi culturali;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri ed alle organizzazioni internazionali;
- g) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o collinari<sup>19</sup>;
- h) gli immobili posseduti ed utilizzati<sup>20</sup> da enti *no profit* destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività religiose e di culto, a condizione che siano esercitate con modalità non commerciale<sup>21</sup>. Ricordiamo che con l'ICI l'esenzione spettava a condizione che le attività non avessero carattere esclusivamente commerciale;
- i) i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani inclusi nell'elenco pubblicato dall'ISTAT.

A partire dal 01 gennaio 2014 sono previste altre esenzioni di seguito indicate:

- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Con la risoluzione n.11/DF del 11/12/2013, il MEF ha precisato che nel concetto di "fabbricati costruiti" si può far rientrare anche il fabbricato acquisito dall'impresa costruttrice e sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero.
- le unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze.
- unica unità immobiliare e relative pertinenze possedute, e non concesse 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 del personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.
- gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per le attività ricerca scientifica;
- 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; Nei casi sopra esposti deve essere presentata dichiarazione di variazione IMU entro il 30 giugno.
- l'ex casa coniugale assegnata con provvedimento giurisdizionale ad uno degli ex coniugi, a norma dell'art.13, 2 co., D.L. n.201/2011;

<sup>18</sup> Articolo 9, comma 8, del d.Lgs. n. 23/2011.

<sup>19</sup> Per l'elenco dei terreni agricoli esentati dal pagamento dell'IMU si veda l'elenco allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993 (S.O. n. 53 alla G.U. 18 giugno 2003, n. 141) emessa in riferimento all'ICI.

<sup>20</sup> Corte costituzionale, ordinanza n. 429/2006

<sup>21</sup> Articolo 91-bis, decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (conv. in L. n. 27/2012).



- fabbricati rurali strumentali all'attività agricola che risultano qualificati come tali in catasto e se sussistono i requisiti del comma 3 bis, dell'art. 9 del DL 557/93, convertito in Legge 133/94.

L'esenzione vale limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte. Resta inteso che gli immobili esenti dall'IMU sono assoggettati alle imposte sui redditi e relative addizionali, qualora dovute<sup>22</sup>.

## 14. LA DICHIARAZIONE

A seguito della lett.a) del comma 4 dell'art. 10 del D.L. n.35 del 2013, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando l'apposito modello approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Non devono essere dichiarati:

- a) gli immobili inclusi nelle dichiarazioni già presentate ai fini IMU per i quali non sono intervenute variazioni in merito agli elementi essenziali per la determinazione dell'imposta;
- b) gli immobili per i quali gli elementi essenziali di determinazione dell'imposta sono direttamente desumibili dalla banca dati catastale, ai sensi dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge n. 223/2006 (conv. in L. n. 48/2006) e dalle procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs 18 dicembre 1997, n.463 relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

La dichiarazione, una volta presentata, ha effetto anche per le annualità successive sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta.

## 15. RAVVEDIMENTO OPEROSO

In merito al ravvedimento operoso si riporta quanto introdotto dal D.Lgs 158/2015, che ha stabilito nuove sanzioni ridotte per l'anno 2018:

---

<sup>22</sup> Articolo 9, comma 9, d.Lgs. n. 23/2011.

<b>Ravvedimento operoso 2018:</b> tipi	% di sanzione ridotta da applicare	n° giorni di ritardo/scadenza
Ravvedimento operoso Sprint	1%	entro i primi 14 giorni
Ravvedimento operoso Breve	1,5%	dal 15° giorno al 30° giorno
Ravvedimento operoso Intermedio	1,67% (1/9 del minimo, pari al 15%)	entro 90 giorni
Ravvedimento operoso lungo	3,75%	entro lo stesso anno della violazione

In base alla tabella quindi:

- La **sanzione 1% del Ravvedimento Sprint**, si applica quando il contribuente effettua il pagamento del tributo o la trasmissione della comunicazione o dichiarazione, nei successivi 14 giorni alla scadenza originaria
- La **sanzione 1,5% del Ravvedimento Breve** spetta qualora il contribuente sani la violazione tra il 15° ed il 30° giorno successivo alla scadenza originaria.
- La **sanzione 1,67% del Ravvedimento Intermedio**: si deve applicare quando il contribuente sana la violazione entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione, ovvero, se non è prevista dichiarazione periodica, entro 90 giorni dall'omissione o dall'errore;
- La **sanzione 3,75% del Ravvedimento lungo** si deve applicare quando la violazione è sanata entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, ovvero, se non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;

Sul sito web del Comune di Montese è disponibile un calcolatore per il conteggio dell'imposta dovuta e la stampa del modello di pagamento F24.

## 16. PER SAPERNE DI PIÙ

Per approfondimenti sulla disciplina IMU, si rinvia ai seguenti documenti pubblicati sul sito del Comune

Provvedimento	Argomento
Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 articoli 8 e 9	Federalismo municipale – previsione dell’IMU
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.2	Rinvio alla normativa ICI – Definizione di fabbricati e di aree
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.5	Rinvio alla normativa ICI – Base imponibile
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.10 comma 6	Rinvio alla normativa ICI – Versamenti e dichiarazioni
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.11 commi 2, 4 e 5	Rinvio alla normativa ICI – Liquidazioni ed accertamento
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.12	Rinvio alla normativa ICI – Riscossioni coattiva
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.14	Rinvio alla normativa ICI – Sanzioni e interessi
Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 – art.15	Rinvio alla normativa ICI – Contenzioso
Legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 (cosiddetto decreto “cresci Italia”) - articolo 91-bis	Norme sull’esonazione dell’imposta comunale sugli immobili degli enti non commerciali
Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - articolo 1, commi 161-170	Modalità e ai termini per l’accertamento, da parte degli enti locali, dei tributi di propria competenza
Circolare del 18/05/2012 n. 3 - Min. Economia e Finanze	Chiarimenti generali in materia di IMU
Circolare del 14-06-1993 n. 9 - Min. Finanze - Dip. Entrate Fiscalità Locale.pdf	Per l’elenco dei terreni agricoli esentati dal pagamento dell’IMU si veda l’elenco allegato alla Circolare emessa in riferimento all’ICI
Elenco dei comuni classificati montani pubblicato dall’ISTAT	Per l’esonazione dei fabbricati agricoli strumentali
Istruzioni per la compilazione della dichiarazione	
Circolare 1/DF del 29/04/2013 - Min. Finanze - Dip. Entrate	
Circolare n.11/DF del 11/12/2013 – MEF	Immobili merce – imprese edili
Legge di Stabilità 2016 nr. 208 del 28 dicembre 2015	
D.lgs 158/2015	Nuovo sistema sanzionatorio