



Inserito a cura
dell'Amministrazione Comunale
e GESEM Tributi

www.comune.nerviano.mi.it
www.gesem.it

GESEM
Tributi

Imposta Municipale Propria detta “IMU”

Allegato a “*La tua città Nerviano
informa*” - Anno VI - n. 1 - giugno 2012

GUIDA PRATICA
per conoscere l'IMU

Domande e
risposte ed
esempi
di calcolo



Insero pubblicato
dal Comune di Nerviano
in collaborazione
con GESEM Tributi

Direttore responsabile
Il Sindaco, Enrico Cozzi

**Consulenza editoriale,
impaginazione, grafica,
stampa e distribuzione:**

Fedo Group Srl
Via Torino, 25 - 20063
Cernusco sul Naviglio (MI)

**Stampa su carta riciclata
bianca**

SOMMARIO

Imposta Municipale Propria,
detta "IMU", introduzione

pagina 4

Come si calcola **l'IMU?**

pagina 5

Abitazione principale
e pertinenze

pagina 8

Esempio di calcolo
di acconto

pagina 9

Come pagare

pagina 10

Domande a ruota libera

pagina 11



**GESEM**
Tributi

Questa pubblicazione vuole rappresentare un agile ed utile strumento che, in aggiunta alle precedenti iniziative assunte, possa concorrere allo scopo ultimo ed essenziale di far conoscere al cittadino l'Imposta Municipale Propria, più brevemente IMU.

Abbiamo pensato di sviluppare un modello comunicativo secondo un crescendo che contemplasse prima la presentazione dell'imposta attraverso quesiti articolati tali da fungere da lente di ingrandimento sugli aspetti più rilevanti del nuovo tributo, poi la proposizione di un esempio di calcolo per rendere più familiari i meccanismi del computo dell'IMU ed infine una carrellata di domande con relative risposte, immedesimandoci nel cittadino che si interroga in merito alla condotta più corretta da tenersi come contribuente, allorché si verificano particolari condizioni che rendono il proprio caso un po' dissimile da quelli più semplici o lineari.

E se tutto ciò non dovesse comunque rivelarsi sufficiente, gli uffici di GeSeM Tributi sono a disposizione di chiunque avesse necessità di documentarsi ulteriormente: troverete personale che, con professionalità e gentilezza, saprà dissolvere dubbi e perplessità.

Gesem Tributi
L'Amministratore Unico
Ing. Olindo Garavaglia

Il Sindaco
Enrico Cozzi

Imposta Municipale Propria detta “IMU”

Cari lettori,

ciascuno di voi è a conoscenza che con il cosiddetto “decreto salva Italia”, ossia la manovra economica varata con Decreto Legge 6 dicembre 2011 n°201 e successivamente convertito in Legge 22 dicembre n°214, ha fatto capolino l’Imposta Municipale Propria più confidenzialmente ribattezzata IMU.

Data di nascita: 1 gennaio 2012

Luogo di nascita: ogni Comune del territorio italiano

Segni particolari: sperimentale

Essa sostituisce tanto l’ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) quanto l’IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) sui redditi fondiari per i beni non locati e la sua applicazione a regime è prevista a partire dal 1 gennaio 2015 (da qui il carattere sperimentale attribuitole al momento).

Il presente inserto lo abbiamo, inoltre, confezionato in ossequio alle novità e ai chiarimenti di due ulteriori atti:

- Decreto Legge 2 marzo 2012 n°16 “Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento” convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012 n°44;
- Circolare 3/DF del 18/05/2012, diramata dal dipartimento delle Finanze del ministero dell’Economia sull’IMU.



Questa guida si prefigge di fornire le informazioni occorrenti al contribuente affinché lo stesso possa maturare un adeguato livello di conoscenza della nuova imposta in vista del primo adempimento fissato dalla legge, ossia il versamento a titolo di acconto – per l’annualità 2012 – il cui termine è previsto per lunedì 18 giugno.

Per questa ragione abbiamo ritenuto di proporre uno schema collaudato per sviscerare la nuova materia, caratterizzato da domande mirate e risposte, ci auguriamo, esaustive.

QUAL È IL PRESUPPOSTO D'IMPOSTA, OSSIA LA FATTISPECIE CHE FA SORGERE L'OBLIGO TRIBUTARIO?

È il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli – nel territorio italiano – a qualsiasi uso destinati. Anche l'abitazione principale e le sue pertinenze. Lo ripetiamo anche l'abitazione principale e le sue pertinenze.

CHI PAGA L'IMU?

Il soggetto passivo, vale a dire colui che – in forza dell'obbligazione tributaria derivante dal parziale o totale possesso del bene immobiliare – è tenuto al pagamento dell'imposta.

Con le cinque dita della mano possiamo enumerare i soggetti passivi più comuni:

1. il proprietario del bene immobile in quanto esercita il diritto di godere e di disporre dello stesso bene in modo pieno ed esclusivo
2. l'usufruttuario del bene immobile in quanto esercita il diritto di godere del bene stesso la cui nuda proprietà, invece, è in capo ad altro soggetto
3. il titolare del diritto di superficie in quanto possessore di una costruzione realizzata su un suolo di proprietà di terzi (è questo il caso di alcuni alloggi costruiti da cooperative su terreni di proprietà comunale)
4. il titolare del diritto di abitazione, diritto che viene esercitato attraverso l'occupazione di una casa limitatamente ai bisogni personali e della famiglia
5. il locatario finanziario che esercita il diritto di utilizzare il bene immobile a fronte del versamento di un canone periodico

COME SI CALCOLA L'IMU?

Il calcolo non è semplicissimo, ma neppure complesso se si seguono attentamente le istruzioni di seguito riportate.

Per i **fabbricati iscritti in catasto**, il calcolo prende avvio dalla conoscenza dell'ammontare delle loro rendite catastali in vigore alla data del 1 gennaio dell'anno di imposta.

Sudette **rendite** devono tutte, sottolineamo tutte, essere **rivalutate del 5%**. Il valore ottenuto non rappresenta ancora la **base imponibile**: ad essa ci si arriva con l'impiego di **coefficienti moltiplicatori** che variano in base al gruppo catastale e alla categoria catastale.

Qui, cari lettori, bisogna prestare particolare attenzione.

I coefficienti moltiplicatori sono 5; conosciamoli, enumerandoli in ordine decrescente ed ancora una volta con l'aiuto delle dita della mano:

- I. **160** – per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (abitazioni in generale), ad esclusione della categoria A/10 (uffici e studi privati), e nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro) e C/7 (tettoie chiuse od aperte)
- II. **140** – per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B (si va dai collegi sino ai magazzini sotterranei per derrate alimentari) e nelle categorie catastali C/3 (laboratori per arti e mestieri), C/4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro) e C/5 (stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro)
- III. **80** – per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5 (istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro)
- IV. **60** – per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (si va dagli opifici sino ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), ad esclusione di quelli rientranti nella categoria catastale D/5
- V. **55** – per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)



Per i **terreni agricoli**, la base imponibile si ottiene a partire dal reddito dominicale risultante presso il catasto alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.

Il **reddito dominicale** deve essere prima **rivalutato del 25%** e poi implementato mediante il **coefficiente moltiplicatore pari a 135**: a quel punto la base imponibile è determinata.

Per i terreni agricoli, posseduti e condotti dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola** cambia, invece, il coefficiente moltiplicatore: esso è pari a **110**.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio di imposizione, avendo riguardo ai seguenti parametri:

- ▶ zona territoriale di ubicazione;
- ▶ indice di edificabilità;
- ▶ destinazione d'uso consentita;
- ▶ oneri lavori propedeutici all'edificazione dell'area;
- ▶ prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In altre parole, ai fini della determinazione della base imponibile in materia di aree fabbricabili, occorre tener conto degli elementi individuati dall'articolo 5 del Decreto Legislativo n°504 del 1992 a cui il contribuente deve attenersi per la quantificazione del valore dell'area.

L'argomento abitazione principale e le pertinenze della stessa meritano un approfondimento, visto e considerato che beneficiano di un'aliquota a sé e di agevolazioni.

COSA SI INTENDE PER ABITAZIONE PRINCIPALE?

Si intende quell'immobile, iscritto oppure ancora da iscriversi presso il catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente: le due condizioni sono inseparabili, diversamente viene a mancare il requisito di abitazione principale.

QUALI SONO LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE?

Sono in genere quei locali o vani ad uso accessorio che trovano classificazione nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità per ciascuna di esse.

Dunque un solo locale di deposito, una sola rimessa ed una sola tettoia: a partire dal secondo di ciascuno di essi scatta l'aliquota ordinaria che si applica agli immobili che non sono abitazione principale.



QUALI SONO LE DETRAZIONI DI CUI BENEFICIANO L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE SUE PERTINENZE?

Sono di due tipi:

- ▶ una fissa di 200,00 euro
- ▶ una variabile di 50,00 euro per ogni figlio convivente purché non abbia ancora compiuto i 26 anni, dimori abitualmente e risiede anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Questo secondo tipo di detrazione non può superare la soglia di 400,00 euro

ESISTONO CASI NEI QUALI UN IMMOBILE PUÒ ESSERE ASSIMILATO AD ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI DEL CALCOLO DELL' IMU?

Sì, ne possiamo citare due:

- ▶ l'unità immobiliare di proprietà o usufrutto di persona anziana o soggetto disabile residente in istituto di ricovero purché non locata
- ▶ l'unità immobiliare assegnata, in caso di separazione coniugale o divorzio, all'ex coniuge che diviene, in tal modo, unico soggetto titolare del diritto di abitazione

NEL "DECRETO SALVA ITALIA" LE ALIQUOTE IMU QUANTE SONO E CHI LE DETERMINA?

Sono di tre livelli:

- ▶ aliquota ordinaria di base, pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille) da applicare alle aree edificabili, ai terreni agricoli e a tutti gli immobili che non siano abitazione principale, non siano pertinenze della stessa abitazione principale nei termini già illustrati e non siano fabbricati rurali strumentali all'attività agricola. Il Comune, con deliberazione del proprio organismo consiliare, può modificare – in aumento o in riduzione – l'aliquota ordinaria di base sino a 0,30 punti percentuali
- ▶ aliquota abitazione principale e pertinenze, pari allo 0,40 per cento (4 per mille). Il Comune, con deliberazione del proprio organismo consiliare, può modificare – in aumento o in riduzione – l'aliquota per l'abitazione principale e pertinenze sino a 0,20 punti percentuali
- ▶ aliquota fabbricati rurali strumentali all'attività agricola di cui al decreto legge n°557/1993, pari allo 0,20 per cento (2 per mille). Il Comune, con deliberazione del proprio organismo consiliare, può modificare – solo in diminuzione – l'aliquota per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola sino a 0,1 punti percentuali



LE ALIQUOTE DELIBERATE DAL COMUNE DI NERVIANO A QUANTO AMMONTANO?

Il Comune, con deliberazione n°7 approvata dal Consiglio comunale in data 27/03/2012, ha così stabilito:

- ▶ aliquota ordinaria di base = 1,06 per cento (10,6 per mille)
- ▶ aliquota abitazione principale e pertinenze = 0,40 per cento (4 per mille)
- ▶ aliquota fabbricati rurali strumentali all'attività agricola = 0,20 per cento (2 per mille)

SI UTILIZZERANNO LE ALIQUOTE DELIBERATE DAL COMUNE IN VISTA DEL PRIMO VERSAMENTO DELL'IMU DA EFFETTUARSI ENTRO IL 18 GIUGNO?

No, non si utilizzeranno quelle stabilite dal Comune, bensì quelle fissate dal legislatore come lo stesso ha precisato.

Sicuramente si tratta di una volontà discutibile che si può giustificare unicamente con la novità rappresentata dall'IMU sotto l'aspetto della difficoltà di prevedere il gettito complessivo che l'imposta originerà.

Più semplicemente legislatore e/o Comune potrebbero rivedere le aliquote.

IL CONTRIBUENTE COME POTRÀ PAGARE L'IMU E QUANDO DOVRÀ FARLO?

Di seguito scansioniamo modalità e termini di pagamento:

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

- ▶ **2 RATE** – la prima in acconto pari al 50% dell'imposta dovuta entro il 18 giugno e la seconda a conguaglio entro il 17 dicembre
- ▶ **3 RATE** – la prima in acconto pari al 33,33% dell'imposta dovuta entro il 18 giugno, la seconda in acconto eguale alla prima entro il 17 settembre e la terza a conguaglio entro il 17 dicembre.

Il calcolo dell'imposta dovuta in acconto e a conguaglio per abitazione principale e pertinenze dovrà essere effettuato con l'aliquota di 0,40 per cento (4 per mille): ciò perché vi è assoluta coincidenza tra l'aliquota fissata dal legislatore e quella stabilita dal Comune.

ALTRI IMMOBILI ED AREE EDIFICABILI

- ▶ **2 RATE** – la prima in acconto pari al 50% dell'imposta dovuta entro il 18 giugno e la seconda a conguaglio entro il 17 dicembre.

In questo caso non è ammesso il pagamento in tre rate.

Il calcolo dell'imposta dovuta in acconto per altri immobili ed aree edificabili dovrà essere effettuato con l'aliquota di 0,76 per cento (7,6 per mille), mentre in sede di conguaglio si utilizzerà quella stabilita dal Comune.

Il calcolo dell'imposta dovuta in acconto e a conguaglio per fabbricati rurali strumentali all'attività agricola dovrà essere effettuato con l'aliquota di 0,2 per cento (2 per mille): ciò perché vi è assoluta coincidenza tra l'aliquota fissata dal legislatore e quella stabilita dal Comune.

Alla luce di quanto appena illustrato si sconsiglia vivamente di dare corso a pagamenti in un'unica soluzione, come già qualche contribuente era solito fare con l'ICI.

Come sancito nel Regolamento comunale l'imposta non è dovuta se l'importo non supera il valore di 12,00 euro.

All'interrogativo "Come si calcola l'IMU?" non abbiamo, però, dato ancora concreto riscontro come il lettore vorrebbe.

Non era assolutamente intenzione, da parte di chi scrive, eludere il quesito, piuttosto ci è parso doveroso anticipare tutta una serie di vocaboli e numeri senza la cui conoscenza il calcolo della nuova imposta avrebbe potuto risultare più ostico.

LA QUOTA STATALE DELLA NUOVA IMPOSTA È PARI AL 50% DI QUALE IMPORTO?

Essa è sempre pari al 50% dell'importo che si ottiene applicando l'aliquota ordinaria (7,6 per mille) alla base imponibile del bene immobile, indipendentemente da quella deliberata dal Comune (10,6 per mille).

ESEMPIO DI CALCOLO DI ACCONTO (SCADENZA 18 GIUGNO)

DATI INIZIALI

abitazione principale con rendita catastale di 660,00 €
box auto con rendita catastale di 55,00 €
1 figlio di anni 21 - 1 figlio che compie 26 anni il 10 aprile

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

rivalutazione del 5% della rendita catastale

abitazione principale = € 660,00 x 1,05 = € 693,00
box = € 55,00 x 1,05 = € 57,75

applicazione del coefficiente moltiplicatore

abitazione principale = € 693,00 x 160 = 110880,00
box = € 57,75 x 160 = 9240,00

110880,00 + 9240,00 = 120120,00 base imponibile assoggettata all'aliquota dell'abitazione principale e sue pertinenze (in questo caso solo il box)

APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA (4 PER MILLE)

120120,00 : 1000 x 4 = € 480,48

APPLICAZIONE DELLE DETRAZIONI

200,00 € per abitazione principale e pertinenze
50,00 € per il figlio di 21 anni
12,50 € per il figlio che compie 26 anni il 10 aprile.

La detrazione è efficace nei mesi che precedono il compleanno e quello in cui si verifica l'evento è conteggiato per intero se lo stesso cade dal giorno 15 in poi.

Nell'esempio 50,00 : 12 x 3 = 12,50

IMU ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA AL NETTO DELLE DETRAZIONI (DA VERSARE INTERAMENTE AL COMUNE)

480,48 - 200,00 - 62,50 = € 217,98

RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO

prima ipotesi: 3 rate ciascuna di 72,66 euro (= 217,98 : 3)
entro il 18/06
entro il 17/09
entro il 17/12

seconda ipotesi: 2 rate ciascuna di 108,99 euro (= 217,98 : 2)
entro il 18/06
entro il 17/12



Al fine di agevolare il contribuente nell'assolvimento dell'obbligo, lo stesso può accedere sia al sito di GeSeM (www.gesem.it) sia a quello del comune (www.comune.nerviano.mi.it) e provvedere al calcolo dell'IMU mediante specifico programma che contempla anche la stampa del modello F24.

COME PAGARE? IN CONTANTI? CON BANCOMAT? OPPURE CON BOLLETTINO POSTALE?

In vista della scadenza del prossimo 18 giugno, si rammenta ai lettori che l'imposta può essere pagata esclusivamente attraverso il modello F24: si può trovare presso gli sportelli bancari, gli uffici postali e lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nella compilazione di predetto modello deve essere indicato il codice dell'ente: nel caso del Comune di Nerviano esso è F784.

Il codice del tributo varia, invece, a seconda della natura del bene immobile e della destinazione:

- ▶ 3912 IMU abitazione principale e pertinenze – Comune (100%)
- ▶ 3913 IMU fabbricati rurali ad uso strumentale – Comune (100%)
- ▶ 3914 IMU terreni agricoli – Comune
- ▶ 3915 IMU terreni agricoli – Stato
- ▶ 3916 IMU aree fabbricabili – Comune
- ▶ 3917 IMU aree fabbricabili – Stato
- ▶ 3918 IMU altri fabbricati – Comune
- ▶ 3919 IMU altri fabbricati – Stato

L'importo generale deve essere arrotondato all'euro: per difetto allorché i decimali sono eguali o inferiori a 49 centesimi, per eccesso in caso contrario.



Domande a ruota libera

Nello spazio che segue abbiamo immaginato di anticipare alcuni quesiti che il cittadino potrebbe porre a chi è deputato al rilascio di informazioni. L'auspicio è quello di poter risparmiare ai lettori, in molti casi, code agli sportelli, attese al telefono o altre iniziative per documentarsi.

IL COMUNE DI NERVIANO RICONOSCE AGEVOLAZIONI PARTICOLARI NEI CONFRONTI DELL'IMPOSTA?

No, alla potestà dell'ente locale non è consentito derogare rispetto a quanto previsto dalla legge per cui le uniche agevolazioni risultano essere quelle definite dal legislatore, ossia:

- ▶ riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico
- ▶ riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.



LA MIA ABITAZIONE PRINCIPALE SI COMPONE DI DUE APPARTAMENTI COLLEGATI DA UN PASSAGGIO, MA CHE IN CATASTO RISULTANO IDENTIFICATI CON RIFERIMENTI DISTINTI. POICHÉ DA SEMPRE LI CONSIDERO COME UN'UNICA CASA, POSSO CONTEGGIARE L'IMU PER CIASCUN APPARTAMENTO UTILIZZANDO L'ALIQUTA RISERVATA ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE?

Assolutamente no, per uno dei due appartamenti sarà possibile fruire dell'aliquota agevolata spettante all'abitazione principale, mentre per l'altro il computo sarà effettuato utilizzando l'aliquota ordinaria.

Affinché ciascun appartamento possa beneficiare dell'aliquota più favorevole, il proprietario dovrà promuovere istanza di fusione delle due unità abitative attraverso opportune pratiche da presentarsi allo sportello comunale e al catasto.

VIVO CON MIO MARITO NELLA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE. NELLA MIA UNICA CASA, INVECE, ABITA MIO PADRE PENSIONATO AL QUALE L'APPARTAMENTO È STATO CONCESSO IN USO GRATUITO. COME CALCOLO L'IMU IN QUESTO CASO?

Il legislatore ha chiaramente detto che, nel caso dell'IMU, l'abitazione principale è quella in cui il possessore ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. L'immobile concesso dalla signora a suo padre in uso gratuito è, dunque, privo, per il possessore, del doppio requisito.

Per tale ragione la signora dovrà, nel calcolo dell'IMU, utilizzare l'aliquota riservata agli immobili che non risultano abitazione principale (7,6 per mille in sede di acconto).

SONO PROPRIETARIO DI UNA SECONDA CASA CHE HO DATO IN USO GRATUITO AI MIEI ANZIANI GENITORI MEDIANTE USUFRUTTO REGOLARMENTE STIPULATO. L'IMU È A CARICO MIO O LORO?

Se la costituzione del diritto di usufrutto ha attribuito la nuda proprietà al figlio ed il diritto stesso ai genitori, saranno questi ultimi a pagare l'IMU fruendo dell'aliquota agevolata per l'abitazione principale e relativa detrazione di 200,00 euro.

CON LA MIA COMPAGNA HO ACQUISTATO CASA IN NERVIANO A GENNAIO DI QUEST'ANNO. RISULTIAMO PERÒ RESIDENTI SOLO DALLA FINE DI MARZO, DA MERCOLEDÌ 28 PER L'ESATTEZZA. CHIEDO SE L'IMU LA POSSO CALCOLARE COME ABITAZIONE PRINCIPALE A PARTIRE DAL MOMENTO DELL'ACQUISTO OPPURE NO. IN CASO NEGATIVO COME MI DEVO REGOLARE PER LA DETRAZIONE DEI 200,00 EURO?

Non c'è dubbio che solo l'acquisizione della residenza ha determinato, per l'immobile in argomento, il carattere di abitazione principale (a tal fine il precedente solo dimorare suo e della compagna non risultava sufficiente).

Per il periodo non di residenza anagrafica il calcolo dovrà essere eseguito con l'aliquota ordinaria (7,6 per mille in sede di acconto), mentre per la detrazione la si deve quantificare in dodicesimi a partire dal giorno 28 marzo. Poiché il mese si considera per intero quando si raggiungono i 15 giorni, nel caso specifico essa sarà pari a 150,00 euro (200 : 12 x 9).

Se la residenza fosse stata datata 9 marzo, la detrazione sarebbe risultata di 166,60 euro (200 : 12 x 10).

HO LA RESIDENZA PRESSO LA MIA ABITAZIONE PRINCIPALE DI CUI SONO PROPRIETARIA AL 50% CON MIA SORELLA. PER VIA DELLA MIA PROFESSIONE HO PRESO IN AFFITTO UN

PICCOLO APPARTAMENTO A PADOVA CHE OCCUPO DA LUNEDÌ A VENERDÌ. HO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DI 100,00 EURO SULL'ABITAZIONE PRESSO LA QUALE RISULTO RESIDENTE?

Purtroppo no, la stipula del contratto di affitto dell'immobile sito in Padova sottrae il titolo di abitazione principale per il 50% della casa di cui lei è proprietaria in Nerviano. Lei dovrà pertanto conteggiare l'IMU per la sua metà di immobile applicando l'aliquota ordinaria (7,6 per mille in sede di acconto), mentre sua sorella beneficerà sia dell'aliquota agevolata (4 per mille in sede di acconto) e sia della detrazione nella misura intera (200,00 euro).

ABITO IN UNA CASA DI PROPRIETÀ DI MIO PADRE CON IL FIGLIOLETTO DI 3 ANNI. AVENDO RACCOLTO OPINIONI DISPARATE IN MERITO AI MIEI OBBLIGHI IN QUALITÀ DI CONTRIBUENTE DELLA NUOVA IMPOSTA, MI SAPETE DIRE COSA IN REALTÀ DEVO FARE PER NON INCAPPARE IN SANZIONI?

Lei non deve fare proprio nulla, nel senso che trattandosi di immobile di proprietà del genitore, sarà quest'ultimo a doversi fare carico degli oneri dell'IMU applicando l'aliquota ordinaria (7,6 per mille in sede di acconto) e non beneficiando di alcuna detrazione.

MIA MADRE, I MIEI DUE FRATELLI ED IO POSSEDIAMO, CIASCUNO, IL 25% DELL'APPARTAMENTO IN CUI ABITA SOLO LA MAMMA. COME DOBBIAMO REGOLARCI PER L'IMU? E PER LE DETRAZIONI?

Immaginando che il riparto delle quote della proprietà sia la conseguenza di un atto di successione, va detto che il soggetto passivo è unicamente la mamma poiché ivi risiede e dimora in virtù del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite sulla casa coniugale. Il genitore verserà l'IMU tenendo conto dell'aliquota riservata alle abitazioni principali (4 per mille in sede di acconto) e della detrazione di 200,00 euro. I tre fratelli, nonostante la quota di proprietà in capo a ciascuno, non dovranno versare nulla.

A SEGUITO DI DONAZIONE, MI RITROVO PROPRIETARIO AL 50% DI DUE IMMOBILI: IN UNO VI ABITO, MENTRE NEL SECONDO CI VIVE LA SORELLA. PER ENTRAMBI SI TRATTA DI ABITAZIONE PRINCIPALE. COME DEVO CALCOLARE LA NUOVA IMPOSTA STANTE LA SITUAZIONE DESCRITTA?

Per l'immobile che lei dichiara essere abitazione principale può fruire dell'aliquota agevolata (4 per mille in sede di acconto) nella misura, però, della quota di possesso (50%). La quota di possesso, invece, non limita la detrazione di 200,00 euro di cui lei potrà beneficiare pienamente. Per l'altro immobile lei dovrà, sempre in base alla quota di possesso, versare l'IMU applicando l'aliquota ordinaria (7,6 per mille in sede di acconto).

NEL CALCOLARE L'IMU PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE HO SCOPERTO CHE ESSA È INFERIORE AL TOTALE DELLE DETRAZIONI DI CUI MI POSSO AVVALERE. NON UTILIZZANDO PER INTERO SUDETTE DETRAZIONI E POSSEDENDO UN BOX DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE, MI È CONCESSO UTILIZZARE IL RESIDUO DELLA DETRAZIONE PER RIDURRE LA QUOTA IMU DOVUTA PER LA PERTINENZA STESSA?

La domanda non può che avere una risposta affermativa. Le pertinenze dell'abitazione principale, a patto che siano considerate nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, sono assoggettate all'aliquota agevolata spettante a quest'ultima, per cui le detrazioni ammesse concorrono a ridurre la quota IMU così complessivamente calcolata.

POSSIEDO UN BOX CENSITO AL CATASTO CON MAPPALE PROPRIO ED È INQUADRATO NELLA CATEGORIA CATASTALE C/6. POSSO ATTRIBUIRGLI IL REQUISITO DI PERTINENZA?

Il rapporto di pertinenzialità tra l'immobile principale e quello accessorio è definito dall'art. 817 del Codice Civile. Quest'ultimo recita: "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario o da chi ha diritto reale sulla cosa".

Nel caso in esame il box potrà essere considerato pertinenza dell'abitazione principale e dunque concorrere alla quota IMU secondo l'aliquota agevolata se realmente al servizio dell'immobile in cui il cittadino risiede e dimora stabilmente. Si suggerisce, inoltre, di consultare il Regolamento Comunale IMU all'art. 11.

LA MIA PROPRIETÀ È COSTITUITA DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE E DA UN'UNITÀ ISCRITTA NELLA CATEGORIA CATASTALE C/3 (LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI) NEL QUALE SVOLGEO LA MIA ATTIVITÀ ARTIGIANALE SINO A TRE ANNI FA. ATTUALMENTE FUNGE DA SPAZIO NEL QUALE RICOVERO LA BICI DA CORSA, GLI ATTREZZI DEL GIARDINO E UN PO' DI LEGNA DA ARDERE IN INVERNO. COME MI COMPORTO PER L'IMU?

La categoria catastale del bene esclude di considerare lo stesso pertinenza dell'abitazione principale (infatti non rientra nelle categorie C/2, C/6 e C/7).

L'aliquota da prendere in considerazione, quindi, è quella ordinaria (7,6 per mille in sede di acconto). Nulla vieta, però al contribuente, di mutare la categoria catastale, sulla base dell'effettiva destinazione dell'immobile, e di trasformare lo stesso in pertinenza.

HO GIÀ CONTEGGIATO L'IMU E HO SCOPERTO CHE IL SALDO È NULLO. DEVO COMUNQUE PRESENTARE IL MODELLO F24 INDICANDO L'IMPORTO DI 0,00 EURO?

No, se si verifica l'ipotesi menzionata dal contribuente che ha posto il quesito il modello F24 non deve essere consegnato.

Non solo, il Regolamento IMU del Comune di Nerviano prevede all'articolo 18 che il contribuente non deve versare nulla se l'importo annuo non è superiore a 12,00 euro: anche in questa circostanza il modello F24 non dovrà essere presentato.

POSSIEDO UN'AREA EDIFICABILE SITA, SECONDO IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NERVIANO, IN UN AMBITO RESIDENZIALE DIFFUSO. COME DEVO FARE PER IL CALCOLO DELL'IMU DA VERSARE?

Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione, in pratica il valore di mercato. La normativa consente ai Comuni di determinare periodicamente il valore delle aree edificabili, ma si tratta di una facoltà che non incide direttamente sulla base imponibile in quanto limita solamente il potere di accertamento dell'ente prevenendo un possibile contenzioso. Nel caso del Comune di Nerviano, il Regolamento

IMU prevede – all'articolo 14 – suddetta possibilità. Possibilità concretizzatasi con l'assunzione, da parte del Consiglio comunale, dell'atto deliberativo n°7 del 27/03/2012.

LA PRIMA RATA IMU PER UN FABBRICATO CHE NON RISULTA ESSERE ABITAZIONE PRINCIPALE DEVE ESSERE RIPARTITA TRA AL 50% TRA COMUNE E STATO. CORRETTO? NEL MIO CASO, APPLICANDO L'ALIQUOTA ORDINARIA DEL 7,6 PER MILLE, ARRIVO A 296,00 EURO E, CONSEGUENTEMENTE, COMPILERÒ IL MODELLO F24 INDICANDO, IN CORRISPONDENZA DEI CODICI COMUNALE E STATALE, LO STESSO IMPORTO DI 148,00 EURO. MA IN SEDE DI CONGUAGLIO, A DICEMBRE, COME SUDDIVIDERÒ L'IMPORTO?

In questo caso è apprezzabile l'attenzione mostrata dal contribuente: per immobili che non siano abitazione principale il primo versamento IMU prevede l'utilizzo del codice comunale che, lo ricordiamo a tutti è 3918, e di quello dello Stato che si distingue solo per l'ultima cifra, cioè 3919. È corretta anche la suddivisione dell'importo a titolo di acconto. A dicembre, invece, nulla cambierà per il versamento a favore dello Stato: si tratterà ancora del 3,8 per mille (vale a dire la metà dell'aliquota ordinaria) pari a 148,00 euro. Per la parte, invece, spettante al Comune si dovrà verificare l'aliquota deliberata dall'ente locale: al momento la stessa si attesta al 10,6 per mille.

POSSO SAPERE SE IL COMUNE MI INVIERÀ UNA COMUNICAZIONE CONTENENTE L'IMPORTO CHE DEVO PAGARE E COME EFFETTUARE IL PAGAMENTO? INSOMMA QUALCOSA DI SIMILE A QUANTO È ACCADUTO PER L'IMPOSTA SUI RIFIUTI AD APRILE.

Normativamente non è previsto alcun obbligo di tipo comunicativo da parte del Comune. Nonostante ciò lei ha ricevuto o riceverà un'informativa nella quale sono riassunte le informazioni più salienti sull'IMU. Il documento è stato elaborato dal Comune e dalla società che, per conto del Comune stesso, gestisce la nuova imposta, vale a dire GeSeM Tributi s.r.l. Inoltre nel sito di quest'ultima (www.gesem.it) è a disposizione del contribuente un programma che consente il calcolo dell'imposta nonché la stampa del modello F24.

NEL MESE DI APRILE HO VENDUTO UN PICCOLO APPARTAMENTO DI MIA PROPRIETÀ CHE NON RISULTAVA ESSERE, PERÒ, ABITAZIONE PRINCIPALE. COME MI DEVO COMPORTARE PER IL PAGAMENTO DELL'IMU? L'ACCONTO È A CARICO DEL VENDITORE E DELL'ACQUIRENTE, MENTRE IL SALDO È DOVUTO INTERAMENTE DAL SECONDO?

Attenzione in questi casi l'imposta fa sempre riferimento al numero di mesi di possesso del bene, per cui sia lei che l'acquirente dovrete tanto al momento dell'acconto quanto in quello del saldo versare l'IMU. Se la vendita è avvenuta prima del 15 aprile il possesso del venditore si è protratto per tre mesi, dopo il 15 andrà considerato un mese in più. Lei utilizzerà l'aliquota base (7,6 per mille in sede di acconto e 10,6 per mille al momento del conguaglio) e non fruirà di alcuna detrazione, mentre per l'acquirente il calcolo dell'IMU muterà in base alla scelta se attribuire all'immobile la valenza di abitazione principale oppure no.

HO EREDITATO UN PICCOLO APPEZZAMENTO AGRICOLO CHE, PER LA VERITÀ, È DA ANNI INCOLTO E NON È MIA INTENZIONE AFFIDARLO AD UN CONTADINO PER PIANTARVI ALBERI DA FRUTTA O PIUTTOSTO PER SEMINARVI DEI CEREALI. RIENTRA ANCH'ESSO TRA I BENI ASSOGGETTATI ALL'IMU?

Certamente, perché l'IMU, a differenza dell'ICI, si applica pure ai terreni incolti. Stante la modesta estensione dell'area in argomento, resta da verificare se l'imposta supera la soglia minima, fissata dal Regolamento IMU del Comune di Nerviano, per dare corso all'effettuazione del pagamento.



Gli orari dello Sportello GESEM

L'ufficio Gesem situato all'interno del Palazzo Municipale del Comune di Nerviano è aperto nei seguenti giorni ed orari:

- lunedì dalle 11:00 alle 12:15
- da martedì a venerdì dalle 9:00 alle 12:15
- giovedì anche dalle 16:00 alle 17:15

IMU - APERTURE STRAORDINARIE

Si comunica che l'ufficio della **GeSeM** garantirà le seguenti aperture straordinarie, oltre il consueto orario, al fine di fornire informazioni e assistenza ai cittadini in merito all'IMU:

Lunedì, martedì, mercoledì e giovedì

(dal 4 al 14 giugno) dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Venerdì 1 giugno dalle ore 15.00 alle ore 18.00

Sabato 9 giugno dalle ore 9.00 alle ore 12.00

Sabato 16 giugno dalle ore 9.00 alle ore 12.00



Comune di Nerviano Informazioni utili

Si avvisano i cittadini che sul sito della GESEM all'indirizzo:

<http://www.tributi.gesem.it/nerviano/imposta-municipale-propria-%C2%AD-imu>

sono disponibili tutte le informazioni relative alla Imposta Municipale Propria.

Alla voce **CALCOLA LA TUA**

IMU è inoltre possibile calcolare automaticamente l'imposta da versare.

Apertura al pubblico degli Uffici Comunali

Lunedì

dalle ore 11:00 alle ore 12:15

Martedì

dalle ore 09:00 alle ore 12:15

Mercoledì

dalle ore 09:00 alle ore 12:15

Giovedì

dalle ore 09:00 alle ore 12:15
e dalle ore 16:00 alle ore 17:15

Venerdì

dalle ore 09:00 alle ore 12:15

Sabato

dalle ore 09:15 alle ore 12:15

Il sabato i seguenti uffici rimangono chiusi al pubblico: Sportello Unico (Servizio Sportello Unico/Ufficio Edilizia Privata e SUAP - Sportello Unico Attività Produttive), Ufficio Urbanistica, Ufficio Lavori Pubblici, Ufficio Personale, Ufficio Ragioneria, Ufficio Economato e Ufficio Servizi Sociali.