



SAN GIOVANNI V.NO

Provincia di Arezzo

IMU2019

Abitazione principale e pertinenze

Esente

DEFINIZIONE

Per abitazione principale è da intendersi l'immobile iscritto nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore e il proprio nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente, escluse quelle classificate nelle cat.catastali A/1, A/8 e A/9. 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.

PERTINENZE

le pertinenze dell'abitazione principale sono quelle esclusivamente classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Aliquota Ordinaria

8,90 per mille

Tale aliquota si applica in via ordinaria a tutti gli oggetti d'imposta. Per le fattispecie più sotto riportate si ritiene di determinare le aliquote come indicate a fianco di ciascuna di esse e con le precisazioni che seguono

Aliquota Agevolata

7,80 per mille

Aliquota applicabile a immobili in categoria catastale A/10 uffici e studi privati, C/1 negozi e botteghe, C/3 laboratori per arti e mestieri

Immobili in uso gratuito a parenti di primo grado

4,60 per mille

USO GRATUITO - PARENTI PRIMO GRADO

ESCLUSIVAMENTE USO GRATUITO TRA GENITORI - FIGLI

Accesso dopo presentazione apposita dichiarazione che conterrà:

- Dati Catastali dell'Immobile - Dati T.A.R.I.

Nell'immobile l'utilizzatore deve avere la residenza anagrafica. Non deve essere titolare di diritti reali in quota esclusiva di altra abitazione, (100%), nel territorio comunale. Si applica anche ai casi in cui l'occupante sia comproprietario dell'abitazione utilizzata.

Immobili locati ad uso abitativo e altri usi gratuiti

8,50 per mille

LOCATI

Accesso dopo presentazione apposita dichiarazione che conterrà:

- Dati Catastali dell'Immobile

- Estremi di registrazione del contratto di affitto

- Dati T.A.R.I.

ALTRI USI GRATUITI

Accesso dopo presentazione apposita dichiarazione che conterrà:

- Dati Catastali dell'Immobile

- Specifiche della tipologia di uso

- Dati T.A.R.I.

Nell'immobile l'utilizzatore deve avere la residenza anagrafica. Non deve essere titolare di diritti reali in quota esclusiva di altra abitazione, (100%), nel territorio comunale. Si applica anche ai casi in cui l'occupante sia comproprietario dell'abitazione utilizzata.

Aree edificabili Terreni agricoli

9,20 per mille

Immobili di categ. cat.D - Industriali

8,90 per mille

Di cui 7,60 per mille allo Stato e 1,30 per mille al Comune.

COME SI DETERMINA L'IMPOSTA:

BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata applicando alle rendite risultanti, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati delle categorie catastali D/5 e A/10;
- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione della cat. catastale D/5 che dal 2013 è di 80);
- 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1.

Per i fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è data dai costi di acquisizione per i coefficienti di attualizzazione stabiliti per anno di formazione.

Per i fabbricati d'interesse storico o artistico e per i fabbricati inagibili inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile è ridotta del 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio.

Per i terreni agricoli vedasi l'art. 13 della L. 201/2011.

A partire dal 2016 per gli immobili concessi in comodato dal soggetto passivo a parenti entro il primo grado in linea retta che la utilizzano come abitazione principale, opera una riduzione del 50% della base imponibile, calcolata, a partire dall'anno 2019, **esclusivamente sull'aliquota ordinaria dell'8,9 per mille**, a condizione che:

- a. il contratto sia registrato
- b. il comodante possieda un solo immobile, (ad uso abitativo anche se posseduti pro quota), in Italia
- c. il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

Questa riduzione si applica anche se il comodante possieda nello stesso comune un immobile adibito ad abitazione principale e non si applica nel caso di immobili appartenenti alle cat. A/1 A/8 e A/9.

A partire dall'anno 2016 per gli immobili locati a canone concordato l'imposta calcolata applicando le aliquote deliberate dal comune è ridotta al 75%.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Per agevolare chi volesse determinare la propria imposta nel sito del Comune di San Giovanni Valdarno, sezione Tasse e Tributi - IMU, sarà disponibile un modello di autocalcolo con le aliquote vigenti preimpostate. Sarà possibile inoltre provvedere alla stampa del modello F24 per eseguire il versamento.

SCADENZE E MODALITA' DI VERSAMENTO

In due rate di pari importo, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. I versamenti possono essere eseguiti presso tutti gli sportelli bancari e postali, utilizzando il **modello F24**.

In alternativa è possibile effettuare il pagamento anche attraverso specifico **bollettino postale ministeriale**. I bollettini sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali. In caso di utilizzo del modello F24, va compilata la sezione "IMU ed altri tributi locali".

Gli importi dei versamenti sono arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Il versamento non va effettuato se l'imposta dovuta per tutto l'anno, arrotondata secondo il precedente criterio, è inferiore a Euro 3,00.

Nella compilazione del modello F24 dovrà essere indicato:

- nello spazio *codice ente/codice comune*, il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per il comune di San Giovanni Valdarno **H901**;
- nello spazio *Ravv.*, barrare se il pagamento si riferisce al ravvedimento;
- nello spazio *Acc*, barrare se il pagamento si riferisce all'acconto, nello spazio *Saldo*, barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio *Numero immobili*, indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nello spazio *Anno di riferimento*, indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.
- nel caso in cui sia barrato lo spazio *Ravv.* indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Ricordiamo i codici tributo IMU stabiliti dall'Agenzia delle Entrate :

3912 - IMU - Ab.Princip.(**solo per categorie catastali A/1 - A/8 - A/9**) e Pertinenze

3914 - IMU - Terreni

3916 - IMU - Aree Fabbricabili

3918 - IMU - Altri Fabbricati quota COMUNE

3919 - IMU - Altri Fabbricati quota Stato

IMU: APPROFONDIMENTO

Ai fini IMU la L. n. 147/2013 e s.m.i., istitutiva della IUC, fa salva la disciplina di cui all'art. 1, comma 13, del Decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214, e all'art. 2, comma 2, del Decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013 n. 124. La disciplina comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) è contenuta nel Regolamento per l'Imposta Unica Comunale (IUC) approvato con deliberazione consiliare n. 11 del 27/2/2014 e s.m.i..

ESENZIONI

FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Ai sensi del co. 708 della L. n. 147/2013 dal 1° gennaio 2014 i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 co. 3 bis della D.L. n. 557/1993 convertito in L. n. 133/1994 sono esenti dall'IMU, risultanti tali dalla categoria catastale o da apposita annotazione di ruralità in visura.

ALTRE ESENZIONI DISPOSTE DA NORME STATALI

- a. l'assegnazione della casa coniugale al coniuge non titolare di diritti reali sulla stessa, convenuta ovvero disposta in sede di separazione o di divorzio dei coniugi, ai soli fini IMU, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. Pertanto, tale abitazione è assimilata all'abitazione principale.
- b. l'unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale e relative pertinenze dal socio assegnatario, (a partire dal 2016) sono incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito della residenza anagrafica;
- c. l'unica unità immobiliare posseduta e non concessa 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 dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, salvo quanto previsto dall'art. 28 co 1 del D. lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, senza che siano richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- d. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008.
- e. a partire dall'anno 2014, sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- f. a partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Per beneficiare di tali equiparazioni all'abitazione principale è necessario presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze.

ESENZIONI DISPOSTE DAL REGOLAMENTO COMUNALE

a. l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata e a condizione che non rientri nelle categorie A1 - A8 e A/9; allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza. Per tale esenzione occorre presentare apposita dichiarazione corredata da idonea documentazione, a pena di decadenza dal beneficio, entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo all'anno di riferimento dell'imposta.

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

TERRENI AGRICOLI

l'art. 1 comma 13 della Legge di stabilità n. 208 del 28/12/2015 dispone che l'esenzione dall'IMU di cui all'art. 7 comma 1 lettera h) del D.Lgs. n. 504/92, per i terreni agricoli ricadenti in zone montane o collinari, si applica sulla base dei criteri individuati dalla Circolare 14 giugno 1993 n. 9. Quindi viene abbandonato l'elenco Istat e si ritorna ai criteri antecedenti

Conseguentemente, sono abrogate le disposizioni contenute nei commi da 1 a 9-bis dell'art. 1 del D.L. n. 4/2015; e viene **disposta l'esenzione per** :

- per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli IAP, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione del comune;
- i terreni agricoli situati nelle isole minori
- i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile
- e in applicazione dei criteri definiti dalla circolare 14.06.1993 n. 9 per quanto attiene al comune di San Giovanni Valdarno sono esenti i terreni situati nelle zone svantaggiate incluse nel perimetro definito dalla Regione Toscana con DGM n. 159/01, iscritti in catasto nei fogli n. 4, 7, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27.

ALIQUOTE COMPLETE

ALIQUOTA ORDINARIA: 0,89 per cento

Tale aliquota si applica in via ordinaria a tutti gli oggetti d'imposta. Per le fattispecie più sotto riportate si ritiene di determinare le aliquote come indicate a fianco di ciascuna di esse e con le precisazioni che seguono:

1. ABITAZIONE PRINCIPALE ricadenti nelle categorie A1/A8/A9 e relative pertinenze: **4,3 per mille**
2. Immobili concessi dal soggetto passivo IMU in comodato/uso gratuito (contratto non registrato) a parenti in linea retta entro il primo grado. Nell'immobile l'utilizzatore deve avere la residenza anagrafica. Non deve essere titolare di diritti reali in quota esclusiva di altra abitazione, (100%), nel territorio comunale. Si applica anche ai casi in cui l'occupante sia comproprietario dell'abitazione utilizzata: **4,6 per mille**
3. Immobili ad uso abitativo locati con contratto regolarmente registrato, ivi compreso gli alloggi ad uso abitativo concessi in locazione con stipula di contratti a canone concordato (ex lege 431/1998): **8,5 per mille**
4. Immobili concessi dal soggetto passivo IMU in comodato/uso gratuito (contratto non registrato) a parenti in linea retta e collaterale non oltre il secondo grado. Nell'immobile l'utilizzatore deve avere la residenza anagrafica. Non deve essere titolare di diritti reali in quota esclusiva di altra abitazione, (100%), nel territorio comunale. Si applica anche ai casi in cui l'occupante sia comproprietario dell'abitazione utilizzata.: **8,5 per mille**
5. Immobili cat. D: **8,9 per mille, aliquota ordinaria, di cui 7,6 allo Stato e 1,3 al Comune**
6. Immobili posseduti dalle istituz. riordinate in aziende pubbliche di serv. alle persone (ASP): **3,8 per mille**
7. Immobili di categoria A10/C1/C3/: **7,8 per mille**
8. Immobili strumentali all'attività d'impresa in regime di start up registratesi in CCIAA dal 01.01.2012 per le categorie C1/C2/C3/D1/D7/D8: **7,8 per mille (con riduzione del 50% d'imposta per i primi 3 anni. Per gli immobili di categoria D la riduzione si applica alla sola parte di competenza comunale)**
9. AREE EDIFICABILI: **9,2 per mille**
10. TERRENI, (salvo terreni esenti in base al co 13 art. 1 della legge n. 208/2015): **9,2 per mille**

ADEMPIMENTI PER GODERE DELLE ALIQUOTE AGEVOLATE

Al fine di godere dell'applicazione delle aliquote ridotte di cui ai punti 2, 3, 4 e 8 occorre presentare, a pena di decadenza dal beneficio, entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo all'anno di riferimento dell'imposta, apposita dichiarazione redatta su modello predisposto dal Comune.