

NUOVA IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge 160/2019 art. 1, commi da 739-783, e s.m.i

OGGETTO DELL'IMU

L'IMU è dovuta per il possesso di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili
- terreni agricoli

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi sono:

- il proprietario di fabbricati, fabbricati rurali, aree fabbricabili e terreni agricoli a qualsiasi uso destinati;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, di superficie ed enfiteusi;
- il locatario per gli immobili (anche per immobili da costruire o in costruzione) concessi in locazione finanziaria (leasing) dalla data di stipula del contratto;
- l'ex coniuge affidatario della casa coniugale.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

FABBRICATI

Per i fabbricati la rendita catastale iscritta a catasto deve essere rivalutata del 5% e poi deve essere moltiplicata per i coefficienti di Legge:

- 160 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali del gruppo A (esclusa la categoria A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali del gruppo D (esclusi quelli classificati come D/5);
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

La base imponibile è ridotta del 50% nei seguenti casi:

- fabbricati di interesse storico e artistico;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. (Per ottenere tale riduzione il contribuente deve richiedere la perizia all'Ufficio Tecnico comunale con spese a proprio carico; in alternativa presentare apposita autocertificazione all'Ufficio Tributi).

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale categoria D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata (fino alla data di iscrizione in catasto) applicando ai valori contabili i coefficienti aggiornati ogni anno con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

AREE EDIFICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 10/10/2013 sono stati individuati i valori medi di mercato.

TERRENI AGRICOLI

Il valore è costituito da quello ottenuto dalla moltiplicazione dei seguenti fattori: reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25% moltiplicato per il coefficiente pari a 135.

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Sono esenti i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27/12/1977; per il Comune di Salerano Canavese godono dell'esenzione i terreni ricadenti nei fogli mappali 8, 12 e 13.

ABITAZIONE PRINCIPALE

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, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Esempio: se la soffitta e la cantina, entrambe classificabili in C/2, sono accatastate unitamente all'abitazione principale, il contribuente può usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale e solo per un'altra pertinenza classificata come C/6 o C/7.

TIPOLOGIE ESENTI

Sono esenti dal pagamento dell'IMU le seguenti categorie:

- unità immobiliare adibita ad abitazione principale iscritta nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 e relative pertinenze (una sola per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7);
- unità immobiliare iscritta nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituto di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. L'esenzione si estende alle relative pertinenze (una sola per categoria catastale C/2, C/6 e C/7);

- unità immobiliare adibita ad abitazione principale assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso, ad esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze;

AGEVOLAZIONI IMU

UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A PARENTI DI PRIMO GRADO

L'agevolazione prevede la riduzione del 50% della base imponibile per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado.

Presupposto e condizioni:

- oggetto di comodato deve essere un'abitazione non di lusso (sono quindi escluse le unità immobiliari in categoria A/1, A/8 e A/9);
- il proprietario deve risiedere nel Comune di Salerano Canavese;
- l'immobile concesso deve essere l'unico posseduto dal suo possessore in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza sita in Salerano Canavese;
- il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Le condizioni sono restrittive ed obbligatorie.

UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Riduzione del 25% dell'aliquota stabilita dal Comune per gli alloggi concessi in locazione a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998 (art. 1, comma 53, L. 208/2015), che rispettano i criteri per i "contratti agevolati" (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 del D.M. 30/12/2002);

Per il controllo del rispetto dei parametri fissati per i canoni concordati è necessario presentare al Comune apposita dichiarazione IMU allegando copia del contratto registrato all'Agenzia delle Entrate.

Verificare al link qui di seguito l'accordo territoriale sottoscritto:
<https://www.comune.ivrea.to.it/utilizza-i-servizi/politiche-sociali/casa.html>

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta il calcolo è mensile (comma 761).

Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni è comunque in capo all'acquirente:

- mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

SCADENZE

- Rata acconto 16 giugno - il versamento è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.
- Rata saldo 16 dicembre – il versamento deve essere eseguito a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata versata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno cui si riferisce il versamento a saldo.

E' possibile versare in un'unica soluzione con scadenza 16 giugno.

Il pagamento può essere effettuato presso gli uffici postali, gli sportelli bancari oppure on-line se si dispone del servizio di internet banking.

Con Decreto Ministeriale 29/07/2022 (GU Serie Generale n.184 del 08.08.2022) è stato approvato il modello di dichiarazione dell'imposta municipale propria (IMU) e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPi).

La dichiarazione, cartacea o telematica, deve essere presentata a norma dell'articolo 1, comma 769, della Legge n. 160/2019, 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati o degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.