



COMUNE DI POTENZA
UNITÀ DI DIREZIONE FISCALITÀ LOCALE ED ENTRATE PER SERVIZI

IMU 2014

CHI DEVE PAGARE

Deve pagare l'IMU il proprietario di fabbricati (case, negozi, capannoni industriali) o aree fabbricabili, ovvero il titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie e enfiteusi sugli stessi. Sono altresì tenuti al pagamento il locatario nell'ambito della locazione finanziaria (leasing) ed il concessionario nel caso di concessione su aree demaniali.

Si ricorda che al coniuge superstite è attribuito il **diritto di abitazione** sulla casa adibita a residenza familiare e sulle relative pertinenze. Non sono tenuti al pagamento dell'IMU, il nudo proprietario e l'affittuario.

L'IMU, a partire dal 2014, non si applica a:

- all'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9;
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dalle vigenti disposizioni;
- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
- ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Essendo il Comune di Potenza compreso nell'elenco dei comuni montani, sono esenti da IMU i terreni agricoli e quelli incolti.

QUANDO PAGARE

Il versamento dell'IMU per l'anno 2014 deve essere effettuato in due rate.

La **prima rata** in acconto deve essere corrisposta entro **lunedì 16 giugno 2014** ed è pari al **50%** dell'importo ottenuto applicando le aliquote già applicate per l'anno 2013.

La **seconda rata** deve essere versata entro **martedì 16 dicembre 2014**, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2014, sulla base delle seguenti aliquote (le stesse del 2013) adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 9 settembre 2014:

- 0,6% con detrazione di € 200 per le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e relative pertinenze;
- 0,76% per le abitazioni concesse con contratto a canone agevolato a soggetti a basso reddito, i cui proprietari siano stati ammessi, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 84/2012, agli incentivi previsti per i "Contratti Assistiti";
- 1,06% per gli immobili diversi dalle abitazioni principali e dalle relative pertinenze, ivi comprese le aree edificabili per le quali, con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 21 maggio 2014, sono stati stabiliti i valori di mercato per il 2014.

COME PAGARE

L'imposta può essere versata utilizzando il **modello di pagamento F24** (codice comune **G942**), disponibile presso qualunque sportello bancario o postale, ovvero il **conto corrente postale n° 1008857615** intestato a "Pagamento IMU", valido per tutti i comuni e disponibile presso gli uffici postali. Sul c/c postale non è ammessa l'effettuazione dei versamenti tramite bonifico.

L'importo da versare va **arrotondato** all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 o del bollettino postale utilizzato. Non si fa luogo al pagamento se l'imposta da versare, per l'intero anno 2014 e per tutti gli immobili posseduti, è, una volta effettuato l'arrotondamento, inferiore a 8 Euro.

Non è ammesso il pagamento di uno dei contitolari anche per conto degli altri, né il pagamento in un'unica soluzione.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Dal 2014 l'IMU non si applica alle abitazioni principali e alle relative pertinenze, fatta eccezione per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Si considera **abitazione principale** la casa, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, di usufrutto o altro diritto reale e il suo **nucleo familiare** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si applicano su un solo immobile per ogni nucleo familiare.

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** (deposito), **C/6** (garage, box, posto auto) e **C/7** (tettoia), nella **misura massima** di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo e anche se ubicate in edificio diverso da quello dell'abitazione principale.

Nel caso di più contitolari della stessa abitazione, le agevolazioni spetteranno solo a coloro tra questi che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente in tale abitazione. In caso di variazione della dimora abituale e/o della residenza in corso d'anno, le agevolazioni spetteranno per i soli mesi in cui si è mantenuta sia la dimora abituale sia la residenza anagrafica nell'abitazione di cui si è titolari.

FABBRICATI INAGIBILI E FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, nonché per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono considerati inagibili/inabitabili quei fabbricati nei quali:

- il solaio ed il tetto di copertura presentano lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- i muri perimetrali o di confine presentano gravi lesioni tali da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo.

Sono altresì considerati inagibili gli edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o di ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

Non si ritengono inagibili/inabitabili i fabbricati ristrutturati per cause diverse da quelle sopra citate.

AREE EDIFICABILI

Per **area fabbricabile** si intende qualsiasi area potenzialmente utilizzabile a fini edificatori sulla base degli strumenti urbanistici generali o attuativi, considerandosi tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.

Sono considerati altresì aree fabbricabili i terreni comunque utilizzati per fini edificatori e i terreni potenzialmente edificabili, ancorché utilizzati per scopi agricoli in modo non imprenditoriale.

COME SUDDIVIDERE L'IMPOSTA TRA PIÙ PROPRIETARI O PER PERIODI DI POSSESSO

Per suddividere l'imposta in base alla **quota di possesso**, ciascun contitolare deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e poi calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. Nel caso di immobili condominiali è ammesso il pagamento da parte dell'amministratore, a nome del condominio, dietro comunicazione da presentare all'Ufficio Tributi del Comune.

Per suddividere invece l'imposta in base al **periodo di possesso**, il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, poi dividere il risultato per 12 e, infine, moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile. **E' computato per intero**, anche ai fini agevolativi, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno **15 giorni**.

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

Per il calcolo dell'IMU dovuta sulle **aree edificabili** occorre far riferimento al **valore venale in comune commercio dell'area** (c.d. valore di mercato) **al 1° gennaio 2014**. Su tale valore andrà applicata l'aliquota dello **1,06 per cento**. Con **Deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 21 maggio 2014** sono stati determinati i valori minimi di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno 2014, distintamente per ciascuna zona urbanistica omogenea, come individuate dal vigente Regolamento Urbanistico. Tali valori, quantificati per metro quadrato posseduto ovvero, per metro cubo realizzabile nei casi di costruzione/ricostruzione in zona saturata e di zone urbanistiche con Piano Attuativo in corso di attuazione, potranno essere utilizzati dai contribuenti ai fini del calcolo della base imponibile IMU, **eccezion fatta per le ipotesi in cui un maggior valore di mercato dell'area sia desumibile da atti certi** (es. contratti di compravendita, atti di esproprio, accertamenti definitivi dell'Ufficio del Registro, rivalutazioni aree edificabili ex art. 1, c. 91, L. 244/2007).

Per i **fabbricati** il calcolo dell'imposta deve partire dall'importo della rendita catastale. **La rendita va rivalutata del 5% e successivamente moltiplicata per un coefficiente pari a:**

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (esclusi A10) 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 nella categoria catastale A/10 e D/5;
- 65** per i fabbricati nel gruppo catastale D, esclusi quelli classificati nella categoria D5;
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C1 (negozi e botteghe).

Sul valore dell'immobile così ottenuto va poi applicata l'aliquota prevista per la fattispecie immobiliare di riferimento:

- 0,6%** con detrazione di euro 200 per le abitazioni principali e relative pertinenze, solo se appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- 0,76%** per le abitazioni ammesse agli incentivi previsti per i **"Contratti assistiti"** (Delibera di Giunta n. 84/2012);
- 1,06%** per tutti gli altri immobili (fabbricati ed aree edificabili).

Il versamento della prima rata deve essere effettuato entro **lunedì 16 giugno 2014** ed è pari al **50%** dell'importo ottenuto moltiplicando il valore dell'immobile per la relativa aliquota stabilita per l'anno 2013. Il versamento della seconda rata è eseguito entro il **16 dicembre** a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate per il 2014.

Esempio 1: Calcolo IMU per fabbricato diverso dall'abitazione principale o dalle relative pertinenze, categoria catastale A3, Rendita € 500, quota possesso 50% - Aliquota 1,06%.

Rendita catastale		€	500,00
Rivalutazione del 5 %		€	25,00
Rendita catastale rivalutata		€	525,00
Valore dell'immobile	€ 525,00 x 160	= €	84.000,00
IMU annua immobile	€ 84.000,00 x 1,06%	= €	890,40
IMU quota proprietà 50%	€ 890,40 x 50%	= €	445,20
Acconto IMU (Cod. Trib. 3918)	€ 445,20 / 2	= €	223,00
Saldo IMU (Cod. Trib. 3918)	€ 445,20 - € 223,00	= €	222,00

Esempio 2: Calcolo IMU per fabbricato di categoria catastale D1, Rendita € 1000, quota possesso 100% - Aliquota 1,06% (0,76% Stato - 0,30% Comune).

Rendita catastale		€	1.000,00
Rivalutazione del 5 %		€	50,00
Rendita catastale rivalutata		€	1.050,00
Valore dell'immobile	€ 1.050,00 x 65	=	€ 68.250,00
IMU annua immobile	€ 84.000,00 x 1,06%	=	€ 723,45
Acconto IMU	€ 723,45 / 2	=	€ 361,73
Quota Stato (Aliquota 0,76%)	(codice tributo 3925)	=	€ 259,00
Quota Comune (Aliquota 0,30%)	(codice tributo 3930)	=	€ 102,00
Saldo IMU	€ 723,00 - € 361,00	=	€ 362,00
Quota Stato (Aliquota 0,76%)	(codice tributo 3925)	=	€ 260,00
Quota Comune (Aliquota 0,30%)	(codice tributo 3930)	=	€ 103,00

Esempio 3: Calcolo IMU per area edificabile di mq 1000, zona omogenea DUP Poggio Tre Galli, valore di mercato deliberato dal Comune per l'anno 2014 € 27,92 per mq, quota possesso 33,33%.

Valore di mercato area	€ 27,92 x 1000	€	27.920,00
IMU annua area	€ 27.920,00 x 1,06%	=	€ 295,95
IMU quota proprietà 33,33%	€ 295,95 x 33,33%	=	€ 98,64
Acconto IMU (Cod. Trib. 3916)	€ 98,64 x 50%	=	€ 49,00
Saldo IMU (Cod. Trib. 3916)	€ 98,64 - € 49,00	=	€ 50,00

N.B. Gli importi dell'acconto e del saldo IMU riportati negli esempi sono arrotondati - vedi modalità di arrotondamento alla voce "COME PAGARE".

ASSEGNAZIONE AL COMUNE DEL GETTITO IMU E CODICI TRIBUTO F24

Il **gettito IMU** è assegnato integralmente al **Comune**, fatta eccezione per quello relativo agli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, per i quali l'aliquota stabilita nella misura dell'1,06% va suddivisa in due parti: aliquota dello **0,76% in favore dello Stato** ed aliquota dello **0,30% a beneficio del Comune**.

Pertanto, in sede di compilazione del modello di pagamento F24 (**sezione IMU e altri tributi locali**), oltre ad indicare per ogni rigo utilizzato il **codice comune G942**, sarà necessario prestare particolare attenzione ai codici tributo da utilizzare.

Tipologia immobili	Codice F24 IMU Comune	Codice F24 IMU Stato
Abitazione principale e pertinenze cat. A1, A8 e A9	3912	-
Aree Fabbricabili	3916	-
Altri Fabbricati escluso categoria D	3918	-
Fabbricati categoria catastale D	3930	3925

A decorrere dal 1° ottobre 2014, anche le persone fisiche sono tenute al pagamento con **F24 telematico**, quindi con addebito sul proprio conto corrente, nel caso di **importi** da versare **superiori a mille euro**, ovvero quando si utilizzino **crediti in compensazione**. In tale ultimo caso, se per effetto delle compensazioni il saldo finale del modello F24 è pari a zero, si potranno utilizzare solo i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (F24 web, F24 online e F24 cumulativo).

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE IUC PER L'ANNO 2014

I soggetti passivi dell'Imposta Unica Comunale sono tenuti a presentare all'Ufficio Tributi del Comune la **dichiarazione unica** relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione, a qualsiasi titolo, dei locali e delle aree assoggettabili ad una o più delle tre componenti dell'Imposta.

L'obbligo dichiarativo incombe sul soggetto che detiene i locali e le aree su cui si applica il tributo, sia che si tratti del proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile, sia che si tratti di mero occupante. Nell'ipotesi di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

La dichiarazione, redatta su modello messo a disposizione dal Comune, ha effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette variazioni.

Le dichiarazioni presentate ai fini dell'applicazione dell'ICI, dell'IMU e della TARSU, in quanto compatibili, valgono anche con riferimento alle componenti IMU, TASI e TARI dell'Imposta Unica Comunale.

NORME DI RIFERIMENTO

- Art. 13 Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge 214/2011, e successive modificazioni e integrazz.;
- Delibera della Giunta Comunale n. 84 del 21 maggio 2014, concernente la definizione dei valori di mercato delle aree edificabili per l'anno 2014.
- Delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 9 settembre 2014, concernente l'approvazione del Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC);
- Delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 9 settembre 2014, concernente le aliquote IMU e TASI per l'anno 2014.