

I.M.U. 2017



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

I.M.U. 2017

Servizio Servizi Tributarî
I.M.U. - anno 2017

Ai sensi dell'art.13 del D.L. 201 del 6 dicembre 2011 (c.d. "Decreto Monti") e successive integrazioni e modificazioni è disciplinata l'istituzione dell'Imposta municipale propria (IMU). Il comma 703 dell'art. 1 della Legge n. 147 del 27.12.2013 stabilisce che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU.

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e la detrazione deliberati.

A decorrere dall'anno 2014: l'IMU non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; non è dovuta l'imposta municipale propria relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale; 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.

A decorrere 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.

A decorrere dall'anno 2016 sono introdotte le seguenti novità inalterate per l'anno 2017 : esclusione dall'IMU dei terreni agricoli posseduti e condotti da C.D. o I.A.P.; riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; riduzione dell'imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431; nuovi criteri di determinazione della rendita per gli immobili c.d. imbullonati.

E' riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento. L'ulteriore imposta se dovuta è versata al Comune.

L'IMU si versa con modello F24 ovvero con apposito bollettino postale. Il versamento deve avvenire contestualmente sia per la quota del Comune che per la quota dello Stato, utilizzando i seguenti codici:

	Cod Comune	detrazione	Cod. Trib Com.	Cod. Trib Stato
Abitazione principale in categoria catastale A1, A8 e A9 e pertinenza (una per categoria catastale C2, C6, C7)	D548	€ 200,00	3912	NO
Altri fabbricati esclusi fabbricati del gruppo D	D548		3918	NO
Terreni agricoli	D548		3914	NO
Aree fabbricabili	D548		3916	NO
Immobili produttivi gruppo catastale D	D548		3930	3925

Chi deve pagare:

- i possessori di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato;
- i titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il socio della cooperativa edilizia non a proprietà indivisa sull'alloggio assegnatogli, anche in via provvisoria;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria;
- il concessionario nel caso di concessione su area demaniale;
- il coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile in quanto titolare di diritto reale di abitazione;

Come si determina la base imponibile:

Per i fabbricati: La rendita catastale deve essere rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per le abitazioni del gruppo catastale A (esclusa la categoria catastale A10) e le categorie catastali C2, C6 e C7;
- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B, e delle categorie catastali C3, C4 e C5;
- 80 per i fabbricati della categoria catastale D5 e A10;
- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D, escluso D5;
- 55 per i fabbricati della categoria C1.

Agevolazioni: Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è ridotta del 50%; per gli immobili dichiarati inagibili o inabitabili la base imponibile è ridotta del 50% previa presentazione di dichiarazione apposita all'Ufficio I.M.U.; immobili abitativi in comodato a parenti di primo grado che li utilizzano come abitazione principale (altre condizioni vedi sopra A decorrere dal 2016), la base imponibile è ridotta del 50%; immobili locati a contratto concordato riduzione dell'imposta del 25%.

Per i terreni agricoli: Il reddito dominicale deve essere rivalutato del 25% e moltiplicato per il seguente moltiplicatore:

- 135 per i terreni, anche non coltivati, non posseduti o condotti da CD o IAP;
- i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola sono esclusi dall'IMU;

Per le aree fabbricabili la base imponibile è espressa dal valore commerciale al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Ai fini I.M.U. sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. Sul sito del comune www.comune.fe.it è disponibile una tabella dei valori delle aree fabbricabili.

Abitazione principale e pertinenze è dovuta qualora sia catastalmente classificata nelle categorie A/1, A/8 e A/9. 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 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. L'aliquota si applica alle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

Detrazione

E' prevista una detrazione per l'abitazione principale di cui al punto precedente di € 200 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e qualora vi siano più soggetti passivi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

MODALITA' di VERSAMENTO dell'acconto e termini

Il versamento dell'acconto, entro il termine del 16 giugno, deve essere determinato nella misura del 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata con le aliquote deliberate per l'anno 2015 e confermate per l'anno 2016 e inalterate per l'anno 2017 (Delibera C.C. n. 21770/2016 del 14.03.2016 consultabile sul sito www.comune.fe.it nella sezione dedicata all'IMU).

Il cittadino effettuerà il versamento a saldo, entro il 18 dicembre, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno 2016.

Le aliquote principali da applicare per l'anno 2017 sono:

0,4 per cento: a) ai fabbricati di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale, o commerciale, *non classificati nel gruppo catastale D*, realizzati su aree individuate da PSC come tessuti di riqualificazione per l'attività produttiva, limitatamente ai mappali liberi da fabbricati alla data del 01.01.2011, come nuovi tessuti produttivi, nonché come ambiti a tale utilizzo destinati e non ancora attuati, come da cartografia in atti. L'agevolazione si applica per la durata di 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. I fabbricati di nuova costruzione per aver diritto all'agevolazione in questione devono essere posseduti ed utilizzati dal medesimo soggetto esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico esercente che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, e che continui la stessa attività produttiva;

b) ai fabbricati acquistati, dal 01.01.2012, da un fallimento, da altra procedura concorsuale, nonché a seguito della procedura prevista dal D.Lgs. 270/99, destinati all'insediamento di nuove attività produttive, a carattere industriale, artigianale o commerciale, *non classificati nel gruppo catastale D*. L'agevolazione è concessa a condizione che il fabbricato sia posseduto ed utilizzato dal medesimo soggetto acquirente esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, che continui la medesima attività. L'agevolazione si applica per la durata di anni 5 decorrente dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. Le condizioni per ottenere l'agevolazione devono sussistere tutte contemporaneamente e per l'intero periodo dei 5 anni decorrente, in ogni caso, dalla data in cui l'agevolazione è stata concessa per la prima volta;

0,6 per cento e la detrazione nella misura di € 200,00 all'abitazione principale classificata in una delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e alle relative pertinenze, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C2-C6-C7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

0,52 per cento e la detrazione di € 200,00 agli alloggi adibiti ad abitazione principale regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari, e da altri istituti comunque denominati, salvo che non rientrino nella definizione di "alloggi sociali" ai sensi del Decreto Ministeriale delle Infrastrutture del 22 aprile 2008;

0,76 per cento: a) ai fabbricati di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale, o commerciale, *classificati nel gruppo catastale D*, realizzati su aree individuate da PSC come tessuti di riqualificazione per l'attività produttiva, limitatamente ai mappali liberi da fabbricati alla data del 01.01.2011, come nuovi tessuti produttivi, nonché come ambiti a tale utilizzo destinati e non ancora attuati, come da cartografia in atti. L'agevolazione si applica per la durata di 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. I fabbricati di nuova costruzione per aver diritto all'agevolazione in questione devono essere posseduti ed utilizzati dal medesimo soggetto esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico esercente che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, e che continui la stessa attività produttiva;

b) ai fabbricati acquistati, dal 01.01.2012, da un fallimento, da altra procedura concorsuale, nonché a seguito della procedura prevista dal D.Lgs. 270/99, destinati all'insediamento di nuove attività produttive, a carattere industriale, artigianale o commerciale, *classificati nel gruppo catastale D*. L'agevolazione è concessa a condizione che il fabbricato sia posseduto ed utilizzato dal medesimo soggetto acquirente esercente l'attività di nuova costituzione, ovvero da altro soggetto giuridico che diventi proprietario dell'immobile, soggetto all'aliquota agevolata, che continui la medesima attività. L'agevolazione si applica per la durata di anni 5 decorrente dalla data di insediamento della nuova attività produttiva, come risultante da visura camerale. Le condizioni per ottenere l'agevolazione devono sussistere tutte contemporaneamente e per l'intero periodo dei 5 anni decorrente, in ogni caso, dalla data in cui l'agevolazione è stata concessa per la prima volta;

c) ai fabbricati ad uso abitativo censiti nelle categorie catastali da A1 ad A/9 e relative pertinenze, locati attraverso la formula Agenzia Casa, in attuazione all'innovativo progetto promosso di intesa con l'A.C.E.R dall'Assessorato alla Salute, Servizi alla Persona, Immigrazione del Comune di Ferrara, al fine di ridurre e limitare la situazione di emergenza abitativa presente sul territorio e favorire le fasce più deboli, salvo che non rientrino nella definizione di "alloggi sociali" ai sensi del Decreto Ministeriale delle Infrastrutture del 22 aprile 2008;

d) 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), 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. Tale fattispecie non trova applicazione qualora il soggetto possessore rientri nella previsione dell'art. 9 bis D.L. n.47 del 28 marzo 2014 convertito con modificazioni dalla Legge 80 del 23 maggio 2014;

0,9 per cento: a) l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale. Condizione necessaria per usufruire dell'aliquota è la presentazione, a pena di decadenza dal beneficio, da parte del soggetto passivo di un'apposita comunicazione attestante i dati catastali dell'alloggio con eventuali pertinenze e le generalità del parente che vi dimora abitualmente e risiede, entro il 31.12 dell'anno di riferimento. Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota, il soggetto passivo deve presentare apposita comunicazione di cessazione (*la dichiarazione presentata nel 2015 ha valore anche per il 2016 se permangono le condizioni*);

b) immobili ad uso produttivo classificati in categoria catastale D2 Alberghi e Pensioni;

1,00 per cento: ai terreni agricoli;

1,06 per cento:

a) ai fabbricati e pertinenze, a disposizione del proprietario o vuoti per un periodo continuativo di almeno un anno. Si intendono per fabbricati abitativi e pertinenze a disposizione quelli: non locati o non dati in comodato con contratto registrato ovvero, quelli non concessi in comodato al parente entro il secondo grado, comprovato dalla residenza anagrafica del comodatario utilizzatore. Tale aliquota trova anche applicazione alle unità immobiliari, diverse da quelle di cui al periodo precedente, non locate, non concesse in comodato registrato e non utilizzate direttamente dal proprietario per l'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale per un periodo continuativo di almeno un anno.

b) agli immobili di categoria D/5 (banche, assicurazioni, istituti di credito, ecc.);

1,02 per cento, a tutte le altre fattispecie immobiliari residuali;

MODELLO F24 – E' possibile effettuare il versamento dell'IMU con il modello F24, approvato con Provv. 12 aprile 2012 dell'Agenzia delle Entrate anche utilizzando i crediti ammessi in compensazione, con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Non sono ammessi in compensazione i crediti relativi ai tributi e alle altre entrate degli enti locali, ad esclusione dei crediti relativi alle addizionali all'Irpef previste dal decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. Il pagamento può essere effettuato, senza oneri aggiuntivi, presso gli uffici postali, gli sportelli delle banche o del concessionario.

DOVE PAGARE

Il versamento può essere eseguito presso: gli sportelli del Concessionario della riscossione EQUITALIA CENTRO S.p.a. - via Monsignor Luigi Maverina n.4 – Ferrara; tutti gli sportelli degli Istituti bancari; tutti gli Uffici postali.

Per informazioni: è attivo un **numero verde gratuito 800.65.48.66** che risponde dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 18:00, il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00; è consultabile la pagina web del Comune <http://www.comune.fe.it> ove è disponibile il calcolo imu on-line; i cittadini possono inoltre rivolgersi al Servizio Servizi Tributarî – Ufficio I.M.U. - in Via Monsignor Luigi Maverina n.4, il lun., mart., merc. e ven. dalle ore 9,00 alle 13,00 – mart. anche dalle 15,00 alle 17,00 – **chiuso giovedì** . e.mail: imu@comune.fe.it Tel n. 0532 418030/13/06; fax n.0532 418010/14.