



Comune di Novara

IUC – IMPOSTA UNICA COMUNALE

IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2018

GUIDA AL CONTRIBUENTE

L'**IMU – imposta municipale propria** - è l'imposta di natura patrimoniale **dovuta dal proprietario** o dal titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su beni immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili. In caso di concessione di aree demaniali ovvero di leasing immobiliare, il concessionario o locatario sono i soggetti passivi tenuti al versamento dell'IMU.

SONO SOGGETTI AD IMU tutti i fabbricati ed i terreni (ad eccezione di quelli esclusi od esenti) e tutte le aree edificabili.

Per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero dalla data in cui è comunque utilizzato, se antecedente.

Per **AREA EDIFICABILE** si intende il terreno utilizzabile a scopo edificatorio, in base al piano regolatore o altri strumenti urbanistici ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.

Per **TERRENO** agricolo o incolto si intende l'area non edificabile o non coltivata.

FABBRICATI ESCLUSI

Ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 commi 707 e 708, **l'IMU non si applica:**

◆ all'**abitazione principale** e alle **pertinenze** della stessa, ad eccezione di quelle accatastate nelle categorie A1-A8-A9.

L'abitazione principale è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare** nel quale il **possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**; in particolare nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, le agevolazioni per abitazione principale e relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile; per pertinenza si intendono i fabbricati classificati nelle categorie catastali C2 (cantina, soffitta), C6 (autorimessa, posto auto) e C7 (tettoia), **limitatamente ad una unità pertinenziale per ciascuna categoria**, pur se iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa;

◆ all'unità immobiliare **assimilata all'abitazione principale** e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata;

◆ alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

◆ ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**;

◆ 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 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;

◆ all'unica 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 la stessa non risulti locata o data in comodato d'uso.

FABBRICATI ESENTI

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.L. 102/2013, conv. in L. 124/2013 sono **esenti dall'IMU**:

- ◆ gli **immobili posseduti dallo Stato**, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali;
- ◆ gli immobili di cui all'**art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del D.Lgs. 504/1992** e s.m.i., elencati in via tassativa e non suscettibili di interpretazione analogica (per esempio: fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9, fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5 bis del D.P.R. 601/1973, fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli da 13 a 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810, etc.);
- ◆ i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3 bis, D.L. 557/1993, convertito in L. 133/1994;
- ◆ i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**beni merce**), fintanto permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- ◆ **terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

DETERMINAZIONE DELL'IMU

L'IMU si paga in percentuale sul valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno ed è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in due rate scadenti il **18 giugno** e il **17 dicembre 2018**. Il versamento deve avvenire in AUTOLIQUIDAZIONE da parte del contribuente. Per agevolare i contribuenti, il Servizio Entrate fornisce i servizi di consulenza di sportello e telematici sulle modalità di calcolo e versamento dell'imposta, stampa dei relativi prospetti e modelli di pagamento F24.

L'IMU dovuta per il **FABBRICATI** accatastati nelle categorie **A-B-C** (abitazioni, box, cantine, tettoie e soffitte, uffici, scuole, negozi, magazzini e laboratori, etc.) e per tutti i **TERRENI** sia EDIFICABILI sia NON EDIFICABILI **deve essere versata al COMUNE DI NOVARA**.

L'IMU dovuta per il **FABBRICATI** accatastati nella categoria **D** (stabilimenti industriali, capannoni, alberghi, banche, palestre, etc.) **deve essere versata in parte allo STATO (aliquota 0,76%) ed in parte al COMUNE DI NOVARA (aliquota 0,3%)**.

Il **VALORE IMU per un FABBRICATO** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- ◆ **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** (tranne A10) e nelle categorie catastali **C2 - C6- C7**;
- ◆ **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C3 - C4 - C5**;
- ◆ **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A10 e D5**;
- ◆ **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D** (tranne D5)
- ◆ **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C1**.

RIDUZIONE VALORE IMU

Il valore imponibile IMU è **ridotto del 50%** sui **fabbricati di interesse storico o artistico** (art. 10 D.Lgs. 42/2004), per i **fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati** (per informazioni consultare il regolamento comunale disciplinante la IUC) e sulle unità immobiliari **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale.

Per gli immobili **locati a canone concordato** ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, e per gli immobili oggetto di contratti tipo di **locazione a uso abitativo per studenti universitari** ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota del 10 per mille, è ridotta al 75 per cento.

Il **VALORE IMU per un'AREA EDIFICABILE** è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. **Sul sito sarà disponibile la deliberazione con i valori di riferimento per l'anno 2018.**

Il **VALORE IMU per un TERRENO AGRICOLO** è ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a **135** per terreni, compresi quelli non coltivati, posseduti da soggetti **diversi** dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU

ALIQUOTE E DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE	
Aliquota 0,6 %	ABITAZIONE PRINCIPALE e relative PERTINENZE delle unità immobiliari accatastate in categoria A1-A8-A9 detrazione base pari a Euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno

ALTRI FABBRICATI, TERRENI ed AREE EDIFICABILI	
Aliquota 1, 06%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ aliquota ordinaria su tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale e pertinenze ◆ terreni edificabili ◆ terreni diversi dalle aree edificabili
Aliquota ridotta 1,00%	alloggi regolarmente assegnati dall'Agenzia Territoriale per la Casa detrazione pari a Euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno
Aliquota ridotta 1,00% e imposta ridotta al 75 %	<ul style="list-style-type: none"> ◆ immobili oggetto di contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998 ◆ immobili oggetto di contratti-tipo di locazione ad uso abitativo per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, comma 2 Legge 431/1998 <i>(per i contratti firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)</i>
Imposta ridotta al 75%	◆ Immobili oggetto di contratti-tipo di locazione transitori ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge 431/98) <i>(per i contratti firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)</i>

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imposta si versa con **modello F24** disponibile presso banche, Poste Italiane S.p.A. e agenti della riscossione e in formato elettronico sul sito www.agenziaentrate.gov.it. Per il versamento deve essere utilizzata la sezione "IMU e altri tributi locali"; nello spazio "codice ente/codice comune" il codice catastale del Comune in cui sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri (Comune di Novara **F952**, altri codici comune sono reperibili nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it); nello spazio "codice Tributo" i codici di cui alla seguente tabella:

CODICI IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA			
TIPOLOGIA VERSAMENTO	CODICE TRIBUTO IMU COMUNE	CODICE TRIBUTO IMU STATO	CODICE COMUNE NOVARA
abitazione principale e pertinenze	3912		F952
fabbricati produttivi categoria D	3930	3925	
terreni agricoli	3914		
aree fabbricabili	3916		
altri fabbricati	3918		

L'importo minimo annuo da versare deve essere superiore a Euro 12,00.

L'OMESSO, TARDIVO o PARZIALE VERSAMENTO dell'IMU dovuta alle scadenze previste comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 30% degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del **RAVVEDIMENTO OPEROSO**, attraverso il versamento spontaneo di: imposta dovuta e non versata, sanzione amministrativa nella misura ridotta e interessi legali maturati, come segue:

SANZIONI RAVVEDIMENTO OPEROSO			
Art. 13 comma 1 lett. a-a bis-b del D.Lgs. n. 472/1997 e sm.i. Art. 13 comma 1 del D.Lgs. n. 471/1997 e sm.i.			
TIPO RAVVEDIMENTO	Regolarizzazione del versamento con contestuale versamento di sanzioni e interessi (moratori al tasso legale)	MISURA SANZIONE PECUNIARIA (Sanzione base 30%)	SANZIONE PECUNIARIA
SPRINT	ENTRO 14 GIORNI	1/15 della metà sanzione base (art. 13, comma 1 lett. a D.lgs. 471/97 e art. 13, comma 1 ultimo periodo D.Lgs. 472/97)	0,1% per ogni giorno
BREVE	FINO A 30 GIORNI	1/10 della metà sanzione base (art. 13, comma 1 lett. a D.Lgs. 472/1997)	1,5% FISSO
INTERMEDIO	FINO A 90 GIORNI	1/9 della metà sanzione base (art. 13, comma 1 lett. a bis D.Lgs. 472/1997)	1,66% FISSO
LUNGO	OLTRE 90 GIORNI dal 91° giorno sino al termine della presentazione della dichiarazione	1/8 della sanzione base (art. 13, comma 1 lett. b D.Lgs. 472/1997)	3,75% FISSO
INTERESSE LEGALE 0,1% annuo	0,001 % al giorno calcolato sull'importo dell'imposta dovuta e non versata moltiplicato per i giorni a partire dal 1° giorno successivo alla scadenza fino al giorno in cui si effettua il pagamento compreso		

PRECISAZIONI

AIRE

A partire dall'anno 2015 è considerata abitazione principale una e una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini AIRE alle seguenti condizioni:

- l'agevolazione deve riguardare una sola unità immobiliare posseduta nel territorio dello Stato italiano a titolo di proprietà o di usufrutto e la stessa non deve essere locata o data in comodato;
- il contribuente deve essere iscritto AIRE e pensionato nel Paese di residenza;
- la titolarità della pensione estera rappresenta condizione essenziale per beneficiare dell'agevolazione, escludendo coloro che percepiscono un trattamento pensionistico erogato dallo Stato Italiano;
- è necessario presentare dichiarazione nella quale allegare la documentazione comprovante la percezione della pensione estera.

COMODATO

La legge di Stabilità 2016, n. 208/2015 ha previsto che la base imponibile IMU sia ridotta del 50% sulle unità immobiliari concesse in comodato, e sulle sue pertinenze classificate come C2 – C6 – C7 (nel limite di una unità per ciascuna categoria) dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:

- ◆ il comodante (PROPRIETARIO) ed il comodatario (CHI UTILIZZA l'immobile) devono essere parenti in linea retta entro il primo grado, quindi il comodato è possibile solo tra genitori e figli e/o tra figli e genitori
- ◆ né l'abitazione principale del proprietario né l'abitazione concessa in comodato siano classificate nelle categorie catastali A1 – A8 - A9
- ◆ il comodante deve essere anagraficamente residente ed avere dimora abituale nel Comune di Novara
- ◆ il parente comodatario deve essere residente anagraficamente, avere dimora abituale ed utilizzare l'unità in comodato come abitazione principale
- ◆ il contratto sia registrato
- ◆ il comodante (PROPRIETARIO) non possieda altri immobili in Italia al di fuori del Comune di Novara
- ◆ il comodante (PROPRIETARIO) può possedere un solo immobile a Novara, oltre a quello dato in comodato, adibito ad abitazione principale in cui risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente
- ◆ l'agevolazione può essere goduta al massimo per una unità immobiliare e relativa pertinenza
- ◆ obbligo di dichiarazione di variazione IMU entro i termini di legge.

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione per gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2018 va presentata entro il 30 giugno 2019.

La dichiarazione può essere presentata:

- ◆ direttamente presso il Servizio Entrate sito in viale Manzoni 20;
- ◆ a mezzo posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, con la dicitura Dichiarazione IMU sulla busta e l'indicazione dell'anno di riferimento;
- ◆ a mezzo trasmissione telematica diretta con posta certificata;
- ◆ a mezzo trasmissione telematica indiretta con posta certificata, da parte di intermediario fiscale autorizzato e abilitato all'invio telematico di dichiarazioni fiscali ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.R. 322/1998 e s.m.i., con le modalità applicative determinate dal Comune.

SERVIZIO DI CONSULENZA GRATUITA PER IL CALCOLO E LA STAMPA DEI MODELLI F24

SERVIZIO ENTRATE – Viale Manzoni n. 20
da lunedì a venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30
numeri telefonici: 0321 3703633-96-84-92

e-mail: tributi@comune.novara.it - PEC: tributi@cert.comune.novara.it

CALCOLO IMU <https://unica.comune.novara.it>