

# COMUNE DI CASTELLO D'AGOGNA

## ISTRUZIONI PER CALCOLO IMU ANNO D'IMPOSTA 2017

### SCADENZA DI PAGAMENTO

Acconto: 16 giugno 2017 – Saldo: 18 dicembre 2017

### SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi dell'imposta:

- i possessori degli immobili, in quanto proprietari oppure in quanto titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione (ex art. 540 codice civile) sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto;
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;
- i locatari in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.

### SOGGETTI ATTIVI

L'imposta spetta al comune, fatta salva la quota relativa ai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, calcolata sulla base dell'aliquota standard del 0,76%, che spetta invece allo Stato.

### IMMOBILI ASSOGGETTATI AL TRIBUTO

Sono assoggettate ad IMU le seguenti tipologie di immobili:

- abitazioni principali appartenenti alle cat. catastali di lusso (A1-A8-A9) e relative pertinenze;
- altri fabbricati;
- aree fabbricabili;
- fabbricati ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D;
- terreni agricoli, se posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.

### IMMOBILI NON ASSOGGETTATI AL TRIBUTO

Non sono assoggettate ad IMU le seguenti tipologie di immobili:

- abitazioni principali non appartenenti alle cat. catastali di lusso (A1-A8-A9) e relative pertinenze;
- unità immobiliari equiparate all'abitazione principale e relative pertinenze;
- fabbricati rurali strumentali all'attività agricola;
- immobili merce, ossia fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che siano in ogni caso non locati;
- terreni agricoli, se posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.

## ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto dei fabbricati 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, per abitazione principale deve intendersi un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2-C6-C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di dette categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e le relative pertinenze si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, € 200 annui 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 si verifica la destinazione medesima, indipendentemente dalla quota di possesso.

## EQUIPARAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono equiparate all'abitazione principale le seguenti unità immobiliari:

- l'unica unità immobiliare posseduta, e non concessa in locazione o in comodato d'uso, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto Ministero delle Infrastrutture del 22.4.2008;
- casa coniugale e relative pertinenze assegnate al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- 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, nonché dal personale dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, dal personale del Corpo Nazionale dei vigili del fuoco, dal personale appartenenze alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

## IMPORTO DA PAGARE

La quota dovuta in acconto è pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno; la quota dovuta a saldo si ottiene detraendo dall'imposta dovuta per l'intero anno la quota pagata in acconto.

L'imposta dovuta per l'intero anno si calcola applicando le aliquote in vigore per l'anno 2017 alla base imponibile (costituita dal valore degli immobili), proporzionalmente alla quota ed al periodo di possesso.

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto (se la frazione non è superiore a 49 centesimi) ovvero per eccesso (se la frazione è superiore a 49 centesimi).

Non si versa se l'importo dovuto è inferiore a 2,00 euro; se l'importo dovuto supera tale limite, il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare. Detto importo minimo si intende come imposta complessiva da versare su base annua nei confronti sia del comune che dello stato.

## MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento deve essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure l'apposito bollettino postale.

I codici da utilizzare sono i seguenti:

codice catastale	C184	comune di Castello d'Agogna
codici tributo	3912	abitazione principale e relative pertinenze
	3914	terreni
	3916	aree fabbricabili
	3918	altri fabbricati
	3925	fabbricati gruppo cat. D (quota stato)
	3930	fabbricati gruppo cat. D (quota comune)

## VALORE DEI FABBRICATI

Il valore dei fabbricati è ottenuto applicando alla rendita catastale risultante in catasto, rivalutata del 5%, i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- 160 per gruppo catastale A (esclusa categoria A/10) e categorie catastali C/2-C/6-C/7;
- 140 per gruppo catastale B e categorie catastali C/3-C/4-C/5;
- 80 per categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per gruppo catastale D (esclusa categoria D/5);
- 55 per categoria catastale C/1.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore deve essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con decreto del MEF.

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati ad uso abitativo concessi in comodato d'uso gratuito, per i fabbricati inagibili o inabitabili e per i fabbricati di interesse storico o artistico, nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento comunale.

## VALORE DEI TERRENI

Il valore dei terreni agricoli è ottenuto applicando al reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, il coefficiente moltiplicatore 135.

## VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio.

Il comune ha individuato valori medi di mercato attribuibili alle aree fabbricabili, con il solo fine di agevolare i contribuenti; detti valori non sono da ritenersi esaustivi e costituisce in ogni caso obbligo del contribuente individuare il corretto valore attribuibile alle aree possedute.