

IMU – Informazioni generali

Il presupposto d'imposta dell'IMU è il possesso di immobili (fabbricati, terreni e aree fabbricabili).

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.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse od aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

IL Comune di Gonzaga ha equiparato all'abitazione principale l'unità immobiliare 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.

Il tributo si deve pagare su:

- Fabbricati

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, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Si distinguono fabbricati:

a) fabbricati iscritti in Catasto

Per tali immobili, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

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 D/5 e A10;

65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La base imponibile è ridotta del 50%:

_ per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22/1/2004, n. 42;

_ per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

b) Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese, distintamente contabilizzati e sforniti di rendita catastale o ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta"

Per tali immobili, fino all'anno nel quale sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato sulla base di costi di acquisizione ed incrementativi risultanti dalle scritture contabili, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti approvati, ogni anno, con decreto del Ministero delle Finanze.

c) Fabbricati sforniti di rendita o per i quali la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata in quanto sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, purché diverse da quelle indicate al punto b). Per tali immobili il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta mediante la procedura DOCFA da attivarsi in forza dell'art.1, comma 336 e seguenti della L.311/2004.

- Terreni agricoli

Sono i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, adibiti all'attività diretta alla coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di bestiame, alla trasformazione e alienazione dei prodotti sempreché rientrino nel normale esercizio dell'agricoltura, come previsto dall'articolo 2135 del codice civile. Il loro valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75 ed il calcolo dovrà essere eseguito per scaglioni.

- Aree fabbricabili

Sono le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il loro valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato al primo gennaio dell'anno di imposizione tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge n. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

I fabbricati che risultano censiti catastalmente in categoria F02 - Unità collabenti - sono soggetti all'imposta in base al valore dell'area edificabile.

Sono tenuti al pagamento dell'IMU:

- 1) i proprietari (sia persone fisiche che società) 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;
- 2) i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Costituiscono diritto di abitazione quello esercitato dal superstite che continua, dopo la morte del coniuge, ad abitare la casa coniugale;
- 3) i soggetti assegnatari della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (comma 12 quater Art. 13 Legge 201/2011);
- 4) i locatari, in caso di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing), a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- 5) i concessionari in caso di concessione su aree demaniali.

I titolari di una delle situazioni precedentemente indicate devono pagare proporzionalmente al valore della loro quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.