IUC (Imposta Unica Comunale)

Informazioni sul servizio

Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni (agricoli e incolti), situati nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
Sono soggetti passivi dell'imposta i titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie), anche se non residenti nel territorio dello Stato, il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria.
Pertanto, in caso di concessione in uso gratuito dell'unità abitativa a familiari, è il proprietario che è tenuto al pagamento dell'IMU.

1. 1
   Come viene calcolato

   L'IMU ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del Decreto-legge del 6 dicembre 2011 n. 201.
   Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
   Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.
   Per i fabbricati iscritti in catasto, 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;
   - 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10; 2
   - 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
   - 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

2. 2
   Riduzione del 50%

   La base imponibile é ridotta del 50%:
   – per i fabbricati di interesse storico o artistico;
   – per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni.

   L'inagibilità o inabitabilità deve essere 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
   Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.
   Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. Fino a quella data l'IMU si dovrà pagare sull'area edificabile.
   E', infatti, previsto che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile sia costituita dal valore dell'area 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. Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
   Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, sui quali è svolta un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.
   Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Il valore è determinato considerando la zona territoriale, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso, gli oneri da sostenere per rendere edificabile l'area, i prezzi medi per aree similari.
   I Comuni possono determinare periodicamente i valori venali di delle aree fabbricabili.

Si tratta di valori minimi che il contribuente può utilizzare ai fini della dichiarazione e del calcolo dell'imposta ed in tal caso al Comune è inibito il potere di accertamento.
Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile. 3 Il reddito imponibile dei terreni è costituito dal valore 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 e per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 110.
I terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sono assoggettati all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 con le seguenti riduzioni:
a) del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 6.000 e fino a € 15.500;
b) del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500 e fino a € 25.500;
c) del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 25.500 e fino a € 32.000.

3. 3
   Esenzioni dal pagamento dell'imposta

   Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 (fino all'emanazione di un apposito decreto ministeriale va fatto riferimento all'elenco contenuto nella circolare ministeriale n.9 del 14 giugno 1993,), nonché i fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei Comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Per l'anno 2012 il versamento dell'IMU complessivamente dovuta per i fabbricati rurali ancora iscritti nel catasto terreni (che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012), con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art.3, co. 3 del DM 02/01/1998 n.28, è effettuato in un'unica soluzione entro il 17 dicembre 2012.

Dove trovi questo servizio

Cosa serve

– Fotocopia del **documento d’identità** del dichiarante

– Fotocopia del **codice fiscale** risultante dall’ultima Tessera Sanitaria, relativo anche a coniuge o figli a carico con diversa residenza