



## **Informativa per la clientela di studio**

N. 007 del 03.12.2014

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

### **OGGETTO: Saldo IMU 2014 – da versare il 16.12.2014**

Gentile Cliente,

la presente per comunicarLe che martedì **16 dicembre 2014** ricorre la scadenza di versamento del **saldo IMU**.

In allegato alla presente troverà la **delega di versamento** col conteggio effettuato. Se avesse dei dubbi in merito all'importo, La preghiamo di contattarci immediatamente.

È necessario fare attenzione alle verifiche da effettuare, anche per porre rimedio a eventuali errori, che potrebbero essere stati commessi in occasione degli acconti di giugno 2014.

Proponiamo di seguito, uno **schema riassuntivo delle regole IMU** e un elenco dei **principali passi da seguire e i casi in cui è necessario comunicare allo Studio le variazioni rilevanti ai fini IMU**.

#### **Le verifiche necessarie**

I passi da effettuare in vista del **16 dicembre 2014**, sono i seguenti:

##### **1. INDIVIDUARE L'ALIQUTA APPLICABILE NELLE DELIBERE E NEI REGOLAMENTI**

**COMUNALI**: dato che fino al 28 ottobre 2014, i Comuni potevano deliberare anche modificando o integrando i propri precedenti atti, è inevitabile che ci sia ancora un certo grado di incertezza. Sarà nostra cura verificare direttamente con il Comune la disciplina applicabile (sul sito del MEF) in caso di dubbi.

Ad es. gli **immobili concessi in comodato ai figli**, che ai fini Imu possono essere assimilati all'abitazione principale, se il Comune ha ritenuto di operare in tal senso.

**2. VERIFICARE CHE NON SIANO INTERVENUTE VARIAZIONI NELLE CONDIZIONI SOGGETTIVE O OGGETTIVE, OSSIA CHE NON SIANO VARIATI I DATI SU CUI SI CALCOLA L'IMU, RISPETTO AGLI ACCONTI** (es.: variazioni catastali, acquisti o cessioni, nascita di figli o compimento del 26° anno ai fini della maggiorazione per l'abitazione principale); ci forniremo di una visura catastale aggiornata o verificheremo i dati direttamente dal sito dell'Agenzia del Territorio.

**ATTENZIONE - In caso di acquisto, cessione o altra variazione, siete quindi pregati di consegnare allo scrivente Studio i rogiti relativi.**

#### **VARIAZIONI INTERVENUTE NEL CORSO DEL 2014**

Si ricorda, infine, che sulla quantificazione dell'imposta dovuta incidono le seguenti variazioni:

##### **Modificazioni relative all'immobile:**

- ✓ nuovi accatastamenti;
- ✓ frazionamenti;
- ✓ demolizioni;
- ✓ ristrutturazioni;
- ✓ inagibilità;
- ✓ fusioni o comunque altre variazioni che riguardino i fabbricati;
- ✓ variazioni di coltura che riguardino i terreni agricoli;
- ✓ variazioni di classificazione nel Piano Regolatore Generale del Comune dell'area edificabile nonché il relativo valore.

##### **Modificazioni relative alla titolarità**

- ✓ cessioni o acquisizioni di immobili;
- ✓ cessazioni o costituzioni di diritti di usufrutto;
- ✓ uso o abitazione;
- ✓ **separazione legale o divorzio con assegnazione della casa coniugale** (specificare se la casa coniugale assegnata si trova in uno dei comuni di nascita degli ex coniugi o nel comune in cui è stato celebrato il matrimonio oppure no);
- ✓ ottenimento in concessione o in diritto di superficie di un terreno;
- ✓ sottoscrizione di un contratto di leasing immobiliare (specificare se ci sarà riscatto anticipato nel 2012).

#### **Note operative per gestire la scadenza**

**Sarà pertanto necessario fornire tempestivamente allo Studio la documentazione contenente le informazioni circa le variazioni intervenute nel corso dell'anno: impattano sul calcolo 2014 anche le variazioni intervenute nella prima metà del mese di dicembre.**

Tali informazioni, oltre che per la quantificazione del versamento, saranno altresì necessarie per consentire allo Studio di predisporre, quando dovute, le opportune dichiarazioni da inoltrare ai Comuni nei quali sono situati gli immobili interessati.

La clientela dovrà, entro e non oltre la data del **09/12/2014** inoltrare allo Studio i seguenti dati e allegare la documentazione correlata, **fissando con urgenza un appuntamento per verificare assieme le informazioni.**

Sono intervenute variazioni nel corso del 2014			
<b>SI</b>			<b>NO</b>
<input type="checkbox"/> terreni agricoli	<input type="checkbox"/> aree edificabili	<input type="checkbox"/> fabbricati	

Ho provveduto a trasmettere allo Studio la documentazione necessaria	
<b>SI</b>	<b>NO</b>
➔ ..... ➔ ..... ➔ ..... ➔ .....	Allego i seguenti documenti 1..... 2..... 3.....

**3. FARE I CONTI CON LE NUOVE REGOLE, APPLICABILI DAL 01.10.2014, AGLI F24**

Va tenuto conto che **dal 01.10.2014** debbono essere applicate le **nuove regole per il versamento dei tributi con F24**. Anche il versamento del saldo IMU di dicembre 2014 dovrà fare i conti con tali misure. A tal proposito si ricorda che:

- se il **comune invia un F24 pre-compilato, anche con un importo superiore a 1.000 euro**, è possibile il versamento col vecchio metodo cartaceo c/o banche e poste;
- se il contribuente si affida a un consulente per il calcolo del tributo e **l'importo dell'F24 è pari a zero**, perché compensato totalmente con un credito disponibile, dovrà effettuare il versamento SOLO con modalità telematiche e SOLO attraverso i software dell'Agenzia (non è consentito il versamento col vecchio metodo cartaceo, né con l'home banking);
- se il contribuente si affida a un consulente per il calcolo del tributo e **l'importo dell'F24 è superiore a 1.000 euro e non presenta compensazioni, o ha saldo diverso da zero, inferiore a 1.000 euro con compensazioni di crediti disponibili**, dovrà effettuare il versamento con modalità telematiche ad es. con home banking o CBI o attraverso i software dell'Agenzia (non è consentito il versamento col vecchio metodo cartaceo);
- se il contribuente si affida a un consulente per il calcolo del tributo e **l'importo**

**dell'F24 è inferiore a 1.000 euro** potrà effettuare il versamento ancora col vecchio metodo cartaceo.

### CALCOLO SALDO IMU 2014 (scadenza del 16.12.2014)

**L'IMU** è dovuta per anni solari, in proporzione alla quota di possesso e ai mesi per i quali si è protrato (N.B. 15 giorni di possesso fanno 1 mese).

#### **SOGGETTI AL TRIBUTO:**

- proprietario di immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni);
- usufruttuario (nudo proprietario è esonerato);
- chi ha il diritto d'uso dell'immobile;
- il titolare del diritto di abitazione (es. coniuge superstite);
- chi ha il diritto di enfiteusi;
- chi ha il diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- il locatario nel contratto di leasing immobiliare (dalla data di stipula del contratto), anche se in costruendo;
- l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale.

#### **ESONERATI DAL TRIBUTO:**

- il nudo proprietario;
- l'occupante dell'immobile (soggetto a TASI);
- la società concedente nel contratto di leasing;
- il comodatario nel contratto di comodato immobiliare;
- l'ex coniuge non assegnatario della casa coniugale.

#### **ALIQUOTE:**

RATA	ALIQUOTE APPLICABILI
ACCONTO	ALIQUOTE 2013
SALDO	ALIQUOTE 2014 approvate entro il 28.10.2014

#### **VERSAMENTO**

- **F24** (con le regole applicabili dal 01.10.2014);
- **BOLLETTINO POSTALE** (senza limiti di importo).

#### **REGOLE PER I VERSAMENTI CON F24 (DAL 01.10.2014)**

**F24 > 1.000 euro non pre-compilato dal comune** -> home banking o telematico ENTRATEL/FISCONLINE

**F24 > 1.000 euro pre-compilato dal comune** -> cartaceo o home banking o telematico ENTRATEL/FISCONLINE

**F24 < o = 1000 euro** -> cartaceo o home banking o telematico ENTRATEL/FISCONLINE

**F24 con compensazioni di crediti parziali** -> home banking o telematico ENTRATEL/FISCONLINE

**F24 a zero** -> solo telematico ENTRATEL/FISCONLINE

#### **IMPORTO MINIMO**

La **soglia minima per l'esigibilità di ogni tributo locale** è contemplata dall'art. 1, co. 168, della L. 296/2006 (c.d. Finanziaria 2007), che opera anche ai fini dell'Imu. Secondo tale norma, gli enti locali, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 25 della Legge 289/2002 (c.d. Finanziaria 2003), stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi, fino a concorrenza dei

quali i versamenti non sono dovuti o i rimborsi non sono eseguiti.

**In caso di mancata delibera**, si applica l'art. 25 della L. 289/2002, che fissa **l'importo a 12 euro**.

Dunque, la disciplina prevista dall'art. 25 della L. 289/2002 si applica esclusivamente qualora l'ente locale non provveda a stabilire un importo minimo di versamento per ogni tributo (Imu, TARI, imposta sulla pubblicità, ecc.) dovuto da ciascun soggetto passivo.

Il limite di 12 euro rappresenta **l'importo minimo dell'imposta complessivamente dovuta**.

Per esempio, se l'imposta dovuta, acconto più saldo, è pari a 11 euro, il contribuente non deve eseguire alcun versamento. Qualora, invece, l'imposta da versare in sede sia di acconto, sia a saldo, fosse di 11 euro per rata, il contribuente **dovrà eseguire il pagamento soltanto a saldo di 22 euro**. Il D.L. n. 16/2012 aveva previsto che dal 1° luglio 2012, inoltre, non fosse possibile inviare cartelle ai contribuenti che fossero debitori di una **somma inferiore a 30 euro** (articolo 3, comma 10). Va detto che l'art.1 co. 736 della L. 147/2013 stabilisce che dal 01.01.2014, le disposizioni dell'art. 3, co. 10 del DL 16/2012, non si applichino ai tributi regionali e locali.

IMMOBILE	BASE IMPONIBILE	IMPOSTA DOVUTA	CODICE TRIBUTO	ANNOTAZIONI
<b>FABBRICATI</b>				
Fabbricati di <b>lusso</b> , classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), anche adibiti ad abitazione principale e relative <b>pertinenze</b>	(Rendita *1,05* 160)*aliquota	<b>SI</b>	<b>3912</b>	
Immobile (A/2 - A/7) adibito ad <b>abitazione principale</b> - nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in <b>immobili diversi situati nello stesso Comune</b> , le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile (co. 2 art. 13, D.L. 201/2011, come modif. dal D.L. 16/2012) - nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in <b>immobili diversi in comuni diversi</b> , le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano su entrambi.	--	<b>NO (dovuta la TASI)</b>	--	
<b>Pertinenze</b> (C/2-C/6-C/7) dell'abitazione principale	--	<b>NO</b>	--	Nel limite di una per ogni categoria catastale (CM n. 3/DF/12)
Immobili(C/2-C/6-C/7) <b>non pertinenza</b> dell'abitazione principale o in numero superiore a 1 per tipologia	(Rendita *1,05* 160)*a aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	

Immobili assimilati all'abitazione principale				
Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari ( <b>IACP</b> ) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (ATER e ALER)	--	<b>NO</b>	--	- va presentata la <b>dichiarazione IMU</b>
Unità immobiliari appartenenti alle <b>cooperative edilizie</b> a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari, e relative pertinenze.	--	<b>NO</b>	--	- va presentata la <b>dichiarazione IMU</b>
<b>Alloggi sociali</b> (D.M. 22.04.2008) – alloggi realizzati da operatori pubblici e privati finanziati con contributi destinati alle fasce di popolazione svantaggiate adibite ad abitazioni principali	--	<b>NO</b>	--	- esclusi dal 2014 (DL 102/2013) - andrà presentata la <b>dichiarazione IMU</b>
<b>L'ex casa coniugale</b> assegnata al coniuge in seguito ad un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio	--	<b>NO</b>	--	L'ex coniuge ha diritto di abitazione e gode delle detrazioni a prescindere dalla proprietà
Immobile di proprietà di un contribuente che fa parte delle <b>FORZE ARMATE</b> (polizia, vigili del fuoco, personale prefettura) non censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9	--	<b>NO</b>	--	- per 1 solo immobile - non concesso in locazione - va presentata la <b>dichiarazione IMU</b>
Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da <b>anziani o disabili</b> , che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente	--	<b>NO</b>	--	- non deve essere locato - e il comune deve prevedere nella delibera l'assimilazione all'ab.princ.
Unità immobiliare e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a <b>parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli)</b> che la utilizzano come abitazione principale	---	<b>NO</b>	--	- il comune deve prevedere nella delibera l'assimilazione all'ab.princ. - il comune può stabilire aliquote ridotte per parentele fino al 3° grado e la necessità dell'ISEE per godere delle agevolazioni
Altri fabbricati				
Fabbricati di categoria B e C/3 C/4 e C/5	(Rendita* 1,05*140)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	
Fabbricati della categoria <b>C/1</b>	(Rendita* 1,05*55)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	

<b>UFFICI:</b> classe A/10 e fabbricati classificati in D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazioni)	Rendita *1,05* 80)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	
Fabbricati del gruppo catastale <b>D</b> , escluso il gruppo D/5	Rendita *1,05* 65)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3925-3930</b>	Il gettito va destinato tutto all'Erario
Fabbricati del gruppo catastale <b>E (da E/1 a E/9)</b>	---	<b>NO</b>	---	
Fabbricati dello <b>stato</b> , fabbricati posseduti nel loro territorio da <b>Regioni, province e comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti e da enti del SSN</b> destinati esclusivamente ad attività istituzionali	---	<b>NO</b>	---	
Fabbricati di proprietà della Santa Sede, agli stati esteri e alle org. Int.li	---	<b>NO</b>	---	
Fabbricati degli ENC destinati esclusivamente ad attività esenti ex art.7 co.1 D. Lgs. n. 504/92	---	<b>NO</b>	---	
<b>FABBRICATI RURALI STRUMENTALI</b> all'attività agricola (stalle, depositi attrezzi, ecc.)	---	<b>NO (dovuta la TASI)</b>	--	- va verifica della sussistenza dei requisiti di cui al co. 3-bis dell'art. 9 del DL 30.12.93 n. 557 conv. L. 26.2.94 n. 133, <u>a prescindere dal classamento</u>
<b>FABBRICATI RURALI STRUMENTALI</b> ubicati nei Comuni classificati <b>montani o parzialmente montani</b> , di cui all'elenco predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (Istat) consultare il sito <a href="http://www.istat.it/it/archivio/6789">http://www.istat.it/it/archivio/6789</a>	---	<b>NO</b>	--	Esenti ex articolo 9, comma 8, del vigente D.Lgs. 23/2011
<b>FABBRICATI RURALI ABITATIVI</b>	(Rendita *1,05* 160)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3912</b>	
<b>Fabbricati rurali ad uso abitativo</b> adibiti ad abitazione principale dall'imprenditore agricolo	---	<b>NO</b>	--	
<b>Fabbricati rurali ad uso abitativo</b> utilizzata dai dipendenti dell'imprenditore	---	<b>NO</b>	--	
<b>Fabbricati rurali ad uso abitativo</b> utilizzati dai coadiuvanti familiari	(Rendita *1,05 *160)* aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	- il comune può prevedere nella delibera l'assimilazione all'ab.princ.
<b>Fabbricati rurali ad uso abitativo</b> utilizzati dai familiari NON coadiuvanti (1° GRADO IN LINEA RETTA)	(Rendita *1,05* 160)*aliquota	<b>SI</b>	<b>3918</b>	- il comune può prevedere nella delibera l'assimilazione all'ab.princ.

<b>BENI MERCE</b> per le imprese costruttrici o di ristrutturazione – (art.2, D.L. 102/2013)	---	<b>NO</b>	--	- non locati (sì in comodato); - costruiti dalla società che possiede il titolo abilitativo alla costruzione; - contabilizzati tra le rimanenze, finiti e inventuti; - va presentata la <b>dichiarazione IMU.</b>
Immobili vincolati dalla Sovrintendenza ai <b>beni culturali</b> e adibiti ad abitazione principale  (immobili di interesse storico o artistico – con vincolo diretto sul rogito ex art. 10, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	ridotta del 50%	<b>SI</b>	<b>3912-3918</b>	
Immobili <b>INAGIBILI O INABITABILI</b>  <b>N.B. Necessaria una dichiarazione del tecnico comunale o autocertificazione del contribuente</b>	ridotta del 50%	<b>SI</b>	<b>3912-3918</b>	
<b>TERRENI</b>				
Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai <b>coltivatori diretti</b> , e dagli imprenditori agricoli professionali ( <b>IAP</b> ) iscritti nella previdenza agricola	Reddito dom. *1,25* 75* aliquota	<b>SI</b>	<b>3914</b>	Soglia di 6.000 euro di esenzione; da 6.000,01 a 15.500 euro riduzione del 70%, del 50% da 15.500,01 a 25.500 e del 25% da 25.500,01 a 32.000 euro
Terreni agricoli posseduti e condotti da <b>società agricole</b> , in possesso della qualifica di IAP	Reddito dom. *1,25* 75* aliquota	<b>SI</b>	<b>3914</b>	Soglia di 6.000 euro di esenzione; da 6.000,01 a 15.500 euro riduzione del 70%, del 50% da 15.500,01 a 25.500 e del 25% da 25.500,01 a 32.000 euro
Terreni agricoli posseduti e condotti da IAP o CD e coltivati da una società di persone costituita tra gli stessi	Reddito dom. *1,25* 75* aliquota  Soglia di 6.000 euro di esenzione	<b>SI</b>	<b>3914</b>	- almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP; se si tratta di S.a.s., la qualifica di IAP si deve riferire ai soci accomandatari



Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da società di capitali o cooperative	Reddito dom. *1,25* 75*aliq uota	<b>SI</b>	<b>3914</b>	- almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di IAP; - se si tratta di società cooperative, l'amministratore deve essere anche socio.  Soglie a scaglioni
Terreni agricoli <u>non</u> posseduti da CD o IAP (incolti + orticelli compresi)	Reddito dom. risultante in catasto al 01.01.2014 *1,25* <b>135*</b> aliq uota	<b>SI</b>	<b>3914</b>	
Terreni concessi in affitto a terzi anche se il conduttore è IAP o CD	Reddito dom. *1,25* 135*aliq uota	<b>SI</b>	<b>3914</b>	
<b>Terreni montani o collinari</b>	Reddito dom. *1,25* 135*aliq uota	<b>SI /NO</b>	<b>3914</b>	Verificare la lista dei comuni in base all'altitudine e il regime di esenzione in base alla qualifica di CD e IAP o meno - <b>DM 28.11.2014</b>
<b>AREE EDIFICABILI</b>				
Aree edificabili possedute da soggetti diversi da CD o IAP	Valore di mercato al 01.01.14 * aliquota	<b>SI</b>	<b>3916</b>	
Aree edificabili possedute da IAP o CD	--	<b>NO</b>	--	Considerati come terreni agricoli per presunzione

***Distinti saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....*