

## Cos'è l'Imu

L'Imu è l'Imposta municipale propria che, dall'1 gennaio 2012 ha sostituito, per la componente immobiliare:

- l'Ici - Imposta comunale sugli immobili;
- l'Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) e le Addizionali Regionali e comunali dovute sui redditi fondiari, relativi a immobili non locati.

## Chi paga

Sono soggetti passivi dell'Imu:

- il proprietario di immobili inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio, è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili.

Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

## Quando si paga

I contribuenti devono versare l'imposta per l'anno in corso, in due rate:

- **prima rata entro il 17 giugno 2013**  
(la data indicata dalla normativa è il 16 giugno che però è una domenica, pertanto la scadenza è rinviata al primo giorno feriale successivo);
- **seconda rata entro il 16 dicembre 2013**

### **Attenzione:**

Per:

- **abitazione principale e relative pertinenze**, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici);

- **unità immobiliari e relative pertinenze possedute 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 l'abitazione non risulti locata

- **unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dall'ATER;

- **terreni agricoli e fabbricati rurali** di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni

**il versamento della prima rata dell'IMU 2013 non è dovuto.**

## **Dove e come si paga**

Il versamento si effettua mediante **mod. F24 (in posta, banca o per via telematica) o bollettino postale.**

I codici da utilizzare per il pagamento con mod. F24 sono i seguenti:

- 3912 Abitazione principale e relative pertinenze
- 3913 Fabbricati rurali ad uso strumentale non di categoria D
- 3914 Terreni
- 3916 Aree fabbricabili
- 3918 Altri fabbricati diversi dalla categoria D
- 3923 Interessi (a seguito di accertamento)
- 3924 Sanzioni (a seguito di accertamento)
- 3925 Immobili di categoria D (quota Stato)
- 3930 Immobili di categoria D (quota Comune)

In tutti i casi sia per la quota comunale che per quella dello Stato, deve essere riportato sul mod. F24 il **codice identificativo del Comune di Spinea: I908.**

L'Imu va versata senza decimali con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore (esempio: 72,49 euro si arrotondano a 72 euro; 72,50 si arrotondano a 73 euro). L'arrotondamento va effettuato per ogni rigo del mod. F24 (es. euro 163,80 per altri fabbricati quota Comune, ed euro 478,80 per altri fabbricati quota Stato, si arrotondano rispettivamente a 164 e 479 euro).

Per il versamento mediante bollettino postale si rinvia alle istruzioni contenute nell'apposita pagina del sito web di Poste italiane.

### **NOVITA'**

L'imposta è di competenza comunale; tuttavia è riservato allo Stato il gettito dell'imposta sugli immobili classificati nella categoria catastale D, calcolato applicando l'aliquota dello 0,76%. Dato atto che l'aliquota deliberata dal Comune di Spinea per tale tipologia di immobili è del 0,95%, la differenza tra lo 0,76% e il 0,95% va versata al Comune.

Nel caso di fabbricati rurali strumentali, l'imposta va versata interamente allo Stato se di categoria D, con l'aliquota dello 0,2%. Nel caso invece di fabbricati rurali strumentali di categoria diversa dalla D, l'imposta va versata al Comune con l'aliquota dello 0,2%. Occorre quindi indicare distintamente, sul mod. F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, suddivisi per codici come negli esempi riportati più avanti (voce Esempi di calcolo).

## Base imponibile

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota.

**FABBRICATI:** la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% i moltiplicatori sotto indicati. Ad esempio, per un'abitazione di cat. A/2, con rendita di euro 1.000, il valore sul quale applicare l'aliquota è euro 168.000 ( $1.000 \times 1,05 \times 160 = 168.000$ ). I moltiplicatori da applicare sono:

Categoria catastale dell'immobile	Tipologia	Moltiplicatore Imu
A (tranne A/10)	abitazioni	160
A/10	uffici e studi privati	80
B	collegi, scuole, ospedali, etc.	140
C/1	negozi e botteghe	55
C/2 C/6 C/7	magazzini, autorimesse, tettoie	160
C/3 C/4 C/5	laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (tranne D/5)	alberghi, teatri, etc.	65 (N.B. nel 2012 era 60)
D/5	banche e assicurazioni	80

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata al Catasto (presso l'Agenzia delle Entrate, San Polo, 764 (Riva del Vin) - 30125 Venezia. Telefono: 041 - 2712711 catasto; 041 - 5231657 pubblicità immobiliare. Fax: 041 - 2712722

E-mail: [up\\_veneziana@agenziaentrate.it](mailto:up_veneziana@agenziaentrate.it)

Posta elettronica certificata: [up\\_veneziana@pce.agenziaterritorio.it](mailto:up_veneziana@pce.agenziaterritorio.it)

Si può conoscere la rendita anche via Internet collegandosi al sito

[www.agenziaentrate.gov](http://www.agenziaentrate.gov).

Si ricorda che, se non sono stati effettuati interventi edilizi all'immobile, la rendita catastale è rimasta invariata.

**TERRENI AGRICOLI:** il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 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 110.

**AREE FABBRICABILI:** si deve considerare il valore venale del terreno in comune commercio alla data del 1 gennaio 2013.

## Aliquote per il versamento in acconto

Con deliberazione consiliare n. 16 del 27/03/2013 il Comune di Spinea ha confermato, per il 2013, le seguenti aliquote:

- abitazione principale e relative pertinenze - 0,5%
- abitazione principale e relative pertinenze - 0,3% per il possessore di abitazione principale e relative pertinenze nelle quali sia presente nel nucleo familiare un soggetto portatore di handicap con invalidità civile al 100%, o disabile che versi in una situazione di handicap grave prevista dal comma 3 dell'art. 3 della L. 104/1992. La sussistenza di tali requisiti deve essere autocertificata dal contribuente.
- fabbricati rurali ad uso strumentale - 0,2%
- immobili locati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9/12/1998 n. 431 ed alle condizioni previste dagli accordi territoriali per le locazioni per la città di Spinea - 0,76% (escluse le pertinenze, che scontano l'aliquota del 0,95%). La sussistenza di tali requisiti deve essere autocertificata dal contribuente.
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dall'ATER, allo IACP - 0,76%. Sono comprese le pertinenze.
- tutti gli altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili - aliquota del 0,95%.
- detrazione per abitazione principale e relative pertinenze - euro 200,00.

## **Abitazione principale e detrazioni**

### **Abitazione principale**

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.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.

### **Pertinenze**

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C/6, si applicherà ad una sola pertinenza l'aliquota ridotta per l'abitazione principale.

### **Detrazione**

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 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 in uguale misura e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione medesima si verifica (esempio: 2 coniugi comproprietari residenti, uno al

60% e uno al 40%, avranno diritto, su base annua a 100 euro ciascuno di detrazione, quindi 50 euro per l'acconto).

La detrazione viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, che dimori e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400 (esempio: 2 coniugi comproprietari, entrambi residenti, con due figli, avranno diritto su base annua a 150 euro di detrazione ciascuno, quindi 75 euro per l'acconto).

La detrazione di 200 euro, esclusa la maggiorazione per i figli si applica anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari.

## **Casi particolari**

### **Anziani o disabili in ricovero permanente**

All'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, purché non locata, è applicata, come previsto dall'articolo 9 del Regolamento IMU, l'aliquota ridotta e la relativa detrazione previste per l'abitazione principale.

### **Coniugi separati/divorziati**

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'imposta è interamente dovuta dal coniuge assegnatario dell'immobile.

### **Successioni**

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare, se di proprietà del coniuge defunto o in comproprietà, comprese le pertinenze. Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi. Il soggetto passivo dell'imposta è quindi il coniuge superstite, al 100% sull'immobile e sulle pertinenze. Gli eredi non sono soggetti all'imposta. Per casi particolari, rivolgersi all'ufficio.

### **Immobili rurali**

Sono soggetti all'imposta, sulla base della rendita catastale in atti in qualunque categoria catastale siano censiti:

- con aliquota dello 0,95% se immobili diversi dalle abitazioni principali;
- con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale di categoria D;
- con aliquota dello 0,2% se ad uso strumentale di categoria diversa dalla D.

### **Immobili di interesse storico-artistico**

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. a) del D. L. 201/11, per gli immobili dichiarati di interesse storico e artistico, soggetti a vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04, la base imponibile è ridotta del 50%.

N.B. i fabbricati con vincolo indiretto (previsto dall'art. 45 del D. Lgs. n. 42/04, già art. 21 L. 1089/1939) sono esclusi dall'agevolazione.

### **Immobili inagibili**

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, lett. b) del D.L. 201/11, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%. 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con allegata possibilmente una perizia redatta da un tecnico abilitato che attesti i requisiti richiesti. Per inagibilità o inabitabilità si intendono caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o di obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. La dichiarazione IMU va presentata solo quando l'immobile perde i requisiti di inagibilità, di conseguenza l'agevolazione non è più applicabile.

### **Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione**

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile IMU è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

N.B. Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'IMU si paga continuando ad assumere come base imponibile, il valore catastale del fabbricato.

### **Immobili in uso gratuito**

Sono soggetti all'imposta con aliquota dello 0,95%.

### **Immobili posseduti da soggetti AIRE**

Sono soggetti all'imposta con aliquota dello 0,95%. Il versamento può essere effettuato utilizzando il modello F24 oppure con le seguenti modalità alternative indicate nelle istruzioni ministeriali:

- per la quota spettante al Comune di Spinea, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca Unicredit – Agenzia di Spinea (codice BIC UNCRITM1VEM), utilizzando il codice IBAN IT 97 B 02008 36330 000100932836;
- per l'eventuale quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", Comune di Spinea e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo".

### **Immobili locati a canone concordato** (art. 2 comma 3 legge 431/98)

Sono soggetti all'imposta con aliquota dello 0,76%, (escluse le pertinenze che scontano l'aliquota dello 0,95%).

Si rammenta che per poter usufruire dell'aliquota agevolata occorre:

- che il contratto sia stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 e alle condizioni previste dall'accordo definito tra SICET, SUNIA, UPPI, UNIAT, ASPPI, CONFEDILIZIA, depositato in data 22 marzo 2000 Prot. n. 9222, presso il Comune di Spinea;
- che il contratto, completo di dati catastali dell'immobile e della scheda di determinazione del canone, venga trasmesso all'Ufficio Tributi mediante la compilazione della dichiarazione reperibile nella sezione Modulistica: diversamente, l'ufficio non disporrebbe delle informazioni necessarie per determinare l'imposta dovuta sull'immobile.

Al fine di agevolare l'ufficio nella sua ordinaria attività di verifica, il proprietario dell'immobile è tenuto ad informare l'ufficio (anche per e-mail o fax) sulle modifiche al contratto eventualmente intervenute, sia che comportino l'applicazione dell'aliquota ordinaria (es. risoluzione anticipata del contratto), sia che non comportino modifiche all'aliquota (es. subentro conduttore).

### **Altri immobili locati**

Tutti gli altri immobili locati con altri tipi di contratto (es. contratti a canone libero, contratti ad uso transitorio, contratti per studenti universitari) sono soggetti all'imposta con aliquota del 0,95%.

### **Terreni agricoli**

Sono previste riduzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, in misura percentuale a seconda del valore del terreno (**art.13, comma 8 bis D.L. 201/2011**). Resta applicabile la qualifica di terreno agricolo all'area edificabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale.

### **Enti non commerciali**

Per gli immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali, l'esenzione è riconosciuta solo se destinati esclusivamente alle attività elencate all'art. 7, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 504/92, con modalità non commerciali. Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista,

l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

### **Dichiarazione Imu (variazioni nel possesso)**

Le variazioni devono essere dichiarate entro il 30 giugno dell'anno successivo. Pertanto, per le variazioni intervenute nel 2012 il termine per la presentazione della **Dichiarazione Imu** è il 30 giugno 2013. Per le variazioni intervenute nel 2013, il termine è il 30 giugno 2014.

### **Ravvedimento operoso**

I contribuenti che non hanno pagato l'Imu entro la scadenza prevista, possono provvedere con il "ravvedimento operoso". In tal caso è prevista la regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta come più sotto indicato, (anziché del 30% come previsto in caso di accertamento), degli interessi a maturazione giornaliera nella misura del tasso legale vigente (attualmente al 2,5%).

Il ravvedimento è previsto dall'art. 13 del D. Lgs. 472/97 e successive modificazioni, e consente la regolarizzazione entro:

- quattordici giorni, con la sanzione del 2% per ogni giorno di ritardo;
- dal quindicesimo giorno fino a 30 giorni, con la sanzione del 3%;
- oltre i trenta giorni ed entro il 30 giugno dell'anno successivo, con la sanzione del 3,75%;
- per l'omissione della dichiarazione Imu 2012, il termine era quello del 30 settembre 2013, entro il quale si doveva versare l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione del 10%. Se non sussiste debito d'imposta, si applica il minimo previsto (10% di 51 euro, cioè 5 euro).

Nel mod. F24 le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Occorre inoltre barrare sempre la casella "ravvedimento".

### **Calcolo online**



[CALCOLO IMU ONLINE](#)

## **Rimborsi, riversamenti ad altri Comuni e compensazioni**

### **RIMBORSI**

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con risoluzione n. 2 del 13 dicembre 2012, ha precisato che i contribuenti che hanno versato più del dovuto nel 2012 possono chiedere il rimborso al Comune, anche nel caso in cui il credito si riferisca alla quota statale. Occorre presentare o spedire preferibilmente l'apposito **modello di richiesta di rimborso**, eventualmente allegando la documentazione che si ritiene utile per l'istruttoria, e una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

**Attenzione:** per i rimborsi della quota statale dell'imposta, il Ministero non ha ancora comunicato le relative istruzioni operative. L'ufficio provvederà quindi a completare le istruttorie e a comunicare ai contribuenti l'esito del rimborso, mentre la liquidazione della quota statale versata in eccedenza, sarà effettuata non appena saranno emanate le relative disposizioni ministeriali.

### **RIVERSAMENTI AD ALTRI COMUNI**

Lo stesso **modello di richiesta di rimborso/riversamento** deve essere utilizzato da chi ha effettuato erroneamente un versamento al Comune di Spinea anziché al Comune dove sono ubicati i propri immobili (es. indicato erroneamente il codice del Comune di Spinea 1908 anziché il codice esatto del Comune competente). L'ufficio provvede a riversare la somma direttamente al Comune di competenza.

## **Accertamenti**

### **RICHIESTA DI RIESAME**

Il contribuente al quale sia stato notificato avviso di accertamento o diniego al rimborso Imu/Ici che ritiene illegittimo, può inoltrare all'Ufficio richiesta motivata di riesame, anche utilizzando l'apposito modello, allegando tutta la documentazione utile. L'Ufficio verifica la motivazione della richiesta di riesame e procede alla eventuale rettifica o annullamento dell'atto se necessario, oppure alla sua conferma.

### **ACCERTAMENTO CON ADESIONE**

Il contribuente al quale sia stato notificato avviso di accertamento avente per oggetto aree edificabili, può formulare anteriormente all'impugnazione dell'atto, richiesta di accertamento con adesione in carta libera.

Oggetto dell'adesione può essere solo il valore delle aree edificabili accertato, in quanto suscettibile di apprezzamento valutativo e non, anche l'eventuale valore dei fabbricati determinato in base alle rendite catastali.

### **RATEAZIONE RISCOSSIONE**

Il debitore in comprovate difficoltà di ordine economico può chiedere la rateazione del proprio debito tributario comunale, già notificato con avviso di accertamento, in un massimo di 12 rate bimestrali, di pari importo, previa applicazione ad ogni singola rata

della frazione di interesse legale in vigore al momento della presentazione della domanda, calcolata con riferimento all'intero periodo di rateizzazione.

Il numero di rate è stabilito dal capo settore Tributi in ragione dell'entità del debito e delle possibilità di pagamento del debitore.

## **Modulistica**

Disponibile andando all'indirizzo:

<http://www.spinea.gov.it/comune/servizi/Modulistica/Tributi.html>

## **Sportelli Imu**

L'UFFICIO TRIBUTI di Spinea fornisce assistenza agli utenti per i soli immobili posseduti a Spinea e soggetti ad Imu.

### ***Contatti***

Settore Tributi del Comune di Spinea

Via Roma, 223/D CAP 30038

**telefono** 041/5071143/146

**fax** 041/5071398

Per le semplici comunicazioni o richieste di informazioni: e-mail

[tributi@comune.spinea.ve.it](mailto:tributi@comune.spinea.ve.it)

***orario di ricevimento al pubblico:*** Lunedì e Giovedì dalle 10:00 alle 12:00, Giovedì pomeriggio dalle 15:00 alle 17:00.