

## IMU 2016

La Legge di Stabilità 2014 n. 147 del 27 dicembre 2013 ha cancellato definitivamente l'IMU sulla abitazione principale ad eccezione delle categoria catastali A/1 – A/8 – A/9 (abitazioni di lusso) e delle relative pertinenze riconosciute ai fini IMU (massimo tre, una per tipo tra C/2 – C/6 – C/7) a partire dal 2014.

Rimane in vigore l'IMU su tutti gli altri immobili che non sono abitazioni principali, sui terreni edificabili, sui terreni agricoli.

Per le abitazioni principali di lusso indicate sopra la detrazione spettante è confermata di Euro 200,00 mentre viene abolita la detrazione di Euro 50,00 per i figli sotto 26 anni, che era stata introdotta in maniera straordinaria per gli anni 2012 e 2013 e non è stata confermata.

Il Comune di Villanova Biellese con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 29/07/2014 ha approvato il Regolamento per l'applicazione dell'IMU e con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 28/07/2015 sono state approvate le aliquote IMU per l'anno 2015 che sono attualmente in vigore anche per l'anno 2016 in quanto non sono state modificate.

Le aliquote in vigore per l'anno 2016 sono:

<b>TIPOLOGIA DI ALIQUOTE</b>	<b>ALIQUOTE ‰</b>
Aliquota ordinaria per seconde case, edifici commerciali, artigianali ed industriali, terreni agricoli, aree edificabili	9,60
Aliquota agevolata per abitazioni di residenti e relative pertinenze ( <b>SOLO CASE DI LUSO A/1 – A/8 – A/9</b> )	4,50
Fabbricati rurali ad uso strumentale <b>ESENTI</b>	0,00

Di seguito si illustrano i principi base del funzionamento dell'imposta, invitando per approfondimenti a consultare le norme sopra esposte o a chiedere direttamente informazioni presso gli sportelli comunali dell'Ufficio Tributi.

### **SOGGETTI PASSIVI**

Sono soggetti all'IMU i proprietari di immobili o i titolari di diritti reali minori su immobili (usufrutto, abitazione, uso, enfiteusi, di superficie) in proporzione alle quote di possesso ad eccezione dei soggetti proprietari e residenti che dal 2014 sono esentati.

### **IMMOBILI TASSATI**

Sono soggetti all'imposta tutti i fabbricati, destinati a seconde case e loro pertinenze, ad attività commerciali, a studi professionali, ad attività industriali o artigianali, i terreni edificabili e i terreni agricoli posseduti sia dai coltivatori diretti che da privati cittadini.

### **DETRAZIONI – SOLO PER IMMOBILI DI LUSO (CATEGORIE A/1 – A/8 – A/9)**

Spetta agli immobili adibiti ad abitazione principale una detrazione base di € 200,00 da suddividere tra gli effettivi utilizzatori di quell'immobile come abitazione principale. E' stata soppressa la detrazione di € 50,00 spettante per i figli residenti sotto i 26 anni.

## ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

Si è detto che le abitazioni principale (ad eccezione degli immobili di lusso categorie A/1 – A/8 – A/9) ed alle pertinenze sono esenti dall'IMU a partire dall'anno 2014.

E' importante capire se si ha o meno il requisito di abitazione principale oppure no.

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile a catasto **come unica unità immobiliare** nel quel il possessore ed il relativo nucleo familiare **dimora abitualmente** e risiede anagraficamente. Pertanto non è sufficiente avere la residenza nel caso in cui si soggiorni abitualmente in un altro immobile. Viene inibita anche la possibilità che due soggetti sposati abbiano la residenza ciascuno in un immobile differente nello stesso comune e che beneficino entrambi delle agevolazioni di abitazione principale.

Praticamente l'agevolazione di abitazione principale spetta una sola volta per nucleo familiare.

Particolare attenzione va prestata alle pertinenze in quanto le regole sono parecchio differenti dalla vecchia imposta ICI. Le pertinenze riconosciute si intendono esclusivamente quelle classificate a catasto nelle categorie C/2 (magazzini e depositi), C/6 (garage, autorimesse, posti auto scoperti); C/7 (tettoie). Inoltre sono riconosciute un massimo di **tre pertinenze**, purché di **natura diversa**. Ciò significa che per chi possiede ad esempio due garage e nessun altra pertinenza, solo uno potrà essere considerato pertinenza dell'abitazione principale e ed essere esentata dal pagamento, mentre l'altro dovrà necessariamente essere pagato con aliquota ordinaria del 9,6 %.

## DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE FABBRICATI

Per determinare la base imponibile su cui applicare l'imposta si deve partire nei conteggi dalla rendita catastale, che a meno che non siano intervenuti lavori di risanamento, ampliamento o ristrutturazione NON è cambiata rispetto all'anno scorso. Tale rendita deve essere rivalutata del 5% (come si faceva già in passato) e poi moltiplicata per un coefficiente che è differente a seconda della categoria catastale dell'immobile:

CATEGORIA CATASTALE	COEFFICIENTE
Tutte le categoria A esclusi gli A/10	160
C/2, C/6, C/7	160
Tutte le categorie catastali B	140
C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
Tutte le categorie catastali D esclusi i D/5	65
C/1	55

Quindi per dare un esempio numerico un immobile in categoria A/3 con rendita catastale di € 350,00 determina la base imponibile nel seguente modo:

$$€ 350,00 \times 5 \% = € 367,50$$

€ 367,50 x 160 = € 58.800,00 (base imponibile)

## **AREE EDIFICABILI**

La base imponibile si ottiene moltiplicando i metri quadri del terreno risultanti in catasto per il valore al metro quadro stabilito da una Deliberazione della Giunta Comunale.

## **TERRENI AGRICOLI**

La base imponibile si determina prendendo il Reddito Dominicale che risulta al catasto, lo si rivaluta del 25 % (come si faceva in passato) e lo si moltiplica per un coefficiente che è pari a 75 se il terreno è posseduto ed utilizzato da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti alla previdenza agricola e pari a 135 in tutti gli altri casi.

## **FABBRICATI CATEGORIA D**

Per gli immobili di categoria catastale D (eccetto D/10) si sottolinea che il coefficiente per determinare la base imponibile è passato da 60 del 2012 a 65 del 2013, confermata negli anni successivi ed anche nel 2016.

Tali immobili sono soggetti ad aliquota del 9,6 per mille che deve essere distinta tra quota Stato e quota Comune nella misura del 7,6 per mille allo Stato (codice tributo 3925) e quota Comune nella misura del 2 per mille al Comune (codice tributo 3930).

## **TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO**

L'importo dovuto per l'anno 2016 può essere versato in unica soluzione con scadenza il 16/06/2016 barrando contemporaneamente le caselle sia di acconto che di saldo in F24, oppure in due rate. Nel caso di versamento in due rate si pagherà un **acconto il 16/06/2016** versando il 50% del dovuto annuale ed un **saldo il 16/12/2016** versando il restante 50% del dovuto annuale.

### ***NOTA BENE***

Si precisa che per le seconde case non è più in vigore la differenza tra quota comunale e quota statale come avveniva nel 2012. L'intero importo dovuto dovrà essere versato al comune con codice tributo 3918.

Per il pagamento si può utilizzare il modello F24, modello unificato per pagare tutti i tipi di imposta oppure il bollettino di conto corrente postale unico per tutta Italia con conto intestato a "pagamento IMU" n. 1008857615. NON è utilizzabile il bollettino di conto corrente postale intestato al Comune di Villanova Biellese che si utilizzava per il pagamento dell'ICI.

Il modello F24 è reperibile presso le banche ed è scaricabile tramite il link in fondo alla presente pagina e sul sito dell'Agenzia delle Entrate: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it). Il bollettino di conto corrente postale è disponibile presso gli Uffici Postali.

## **COMPILAZIONE MODELLO F24**

Per la compilazione del modello F24 attenersi alle seguenti istruzioni:  
va compilata la sezione "Sezione IMU e altri tributi locali" di cui si evidenzia un dettaglio nella figura sottostante.

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI											
codice ente/ codice comune	Anno scadenza	quota Stato	quota Comune	numero immobili	codice tributo	rateazione/ ratei/mese-rii	anno di riferimento	Importi a debito versati	Importi a credito compensati		
derogazione								TOTALE	G	H	SALDO (G-H)

## Il codice ente per Villanova Biellese è L978.

Va apposta una crocetta nella casella "acconto" per il versamento del 16/06/2016.

Va apposta una crocetta nella casella "saldo" per il versamento del 16/12/2016.

Nel quadratino "Numero immobili" va indicato il numero delle unità immobiliari o dei terreni per cui si sta facendo il versamento. (Nel caso per esempio di casa + box si segnerà n. 2 immobili).

Nella casella "codice tributo" si deve inserire il corretto codice tributo. A tal proposito si rimanda alla tabella sottostante.

Nella casella "rateazione" va indicato sempre 01/01 sia per il versamento dell'acconto del 16/06/2016 che del saldo del 16/12/2016.

Nella casella "Anno di riferimento" va indicato l'anno per cui si sta versando, quindi per quest'anno andrà scritto 2016.

Nella casella "Importo a debito" si indicherà l'imposto dovuto ottenuto applicando le relative aliquote alle varie basi imponibili determinate coi calcoli illustrati sopra.

Si noterà che questa sezione ha 4 righe per accettare n. 4 codici tributi distinti. Nel caso si debbano utilizzare più di 4 codici tributo andranno utilizzati più modelli F24.

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

CODICE TRIBUTO	DESCRIZIONE
3912	Abitazione principale e relative pertinenze <b>(SOLO PER A/1- A/8 - A/9)</b>
3914	Terreni agricoli
3916	Aree edificabili
3918	Altri fabbricati
3925	Fabbricati categoria catastale D (quota STATO)
3930	Fabbricati categoria catastale D (quota COMUNE)

Il modello F24 potrà essere usato per pagare sia alla Posta che alla Banca.

## DISTINZIONE TRA QUOTA COMUNE E QUOTA STATO

Non esiste più la distinzione tra quota Comune e quota Stato come avveniva per l'anno 2012.

Tutti i versamenti saranno effettuati al Comune eccezione fatta per quel che riguarda i fabbricati del gruppo D.

## **CASI PARTICOLARI**

Di seguito si illustrano alcuni dei casi particolari che possono nascere dall'applicazione dell'imposta, per ogni eventuali dubbio non esitate a contattare l'Ufficio Tributi per analizzare casi singoli e specifici.

### ***TASSABILITA' ABITAZIONE PRINCIPALE (A/1-A/8-A/9)***

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore (o usufruttuario) e la sua famiglia dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Si rimarca ancora che se il marito e la moglie hanno residenza in due immobili diversi nello stesso comune potrà essere considerato abitazione principale solo un immobile.

### ***IMMOBILI DATI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI***

A partire dal 2016 sono state introdotte a livello nazionale delle agevolazioni per le abitazioni concesse in comodato d'uso a parenti se vengono rispettati tutti i seguenti requisiti:

- 1) Rapporto di parentela di 1° grado (genitore che da in comodato al figlio o figlio che da in comodato al genitore.
- 2) Chi da in comodato non deve possedere più di due immobili adibiti ad abitazione in Italia. Uno viene usato per propria abitazione principale e l'altro viene dato in comodato d'uso gratuito.
- 3) Chi riceve il comodato stabilisce in quell'immobile la sua residenza.
- 4) Il comodato gratuito risulta da contratto scritto e registrato, oppure da contratto verbale che però risulti registrato presso l'Agenzia delle Entrate mediante Modello 69.

Se vengono rispettati tutti e quattro i requisiti sopra enunciati, la base imponibile dell'immobile oggetto di comodato è ridotta al 50% e viene applicata l'aliquota ordinaria del 9,60 % ed il versamento viene effettuato dal proprietario in base alla sua quota di possesso ed ai mesi in cui è stato proprietario.

### ***ABITAZIONE PRINCIPALE DI CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO***

L'IMU è dovuta interamente dal soggetto assegnatario della casa, ancorché non ne sia proprietario, fintanto che il suddetto immobile sarà utilizzato come abitazione di residenza.

### ***TERRENI AGRICOLI***

I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Decreto Legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 6.000,00 e fino a € 15.500,00;

- del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente € 15.500,00 e fino a € 25.500,00;
- del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500,00 e fino a € 32.000,00;
- Imposta piena senza riduzioni per quanto dovuto sulla parte del valore eccedente € 32.000,00.

### ***IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO***

Prevista una riduzione del 50 % dell'imposta dovuta.

### ***IMMOBILI INAGIBILI***

Prevista una riduzione del 50% dell'imposta dovuta.

Nella sezione “Calcolo IMU – IUC” di questo sito è prevista la possibilità di calcolare sia l'imposta IMU che TASI con stampa del relativo modello F24. Sono presenti inoltre i file in pdf delle Delibere approvate dal Consiglio Comunale.

### ***Per maggiori informazioni:***

Comune di VILLANOVA BIELLESE – Ufficio Tributi – P.zza Papa Giovanni Paolo II, 2

E-mail: villanova@ptb.provincia.biella.it - PEC: villanova.biellese@pec.ptbiellese.it

Tel. 0161/852188 – sito internet: [www.comune.villanovabiellese.bi.it](http://www.comune.villanovabiellese.bi.it)