

I.M.U. 2013

PRESUPPOSTI E DEFINIZIONI



attenzione: le informazioni contenute nel presente paragrafo sono di carattere generale, devono essere raccordate con le novità introdotte dal Decreto Legge n. 54/2013 relativo alla sospensione dei termini di versamento dell'acconto e con la Legge 228/2012 sulla modifica della destinazione dei versamenti Imu – vedasi altri paragrafi presenti sul sito

Il presupposto impositivo, stabilito dall'articolo 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, è costituito dal possesso di immobili di cui all'art. 2 decreto legislativo 504/1992 e terreni incolti (per quest'ultimi immobili vedasi circolare Ministero Economia e finanze n. 3 del 18/05/2012 e successive interpretazioni), cioè:

Fabbricati: unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto, compresa l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza (art. 2, comma 1, lett. a), D.lgs. 504/92), 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 o utilizzabile; *non si applica la quota di riserva dello Stato, il versamento deve essere effettuato tutto al comune, esclusi i fabbricati D per i quali l'Imu è interamente dovuta allo Stato fino allo 0,76%*

Area fabbricabile: area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi o in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; non sono "fabbricabili" le aree possedute e condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (art. 2, comma 1, lett. b), D.lgs. 504/92); Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione da parte di ulteriori organi competenti e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; *non si applica la quota di riserva dello Stato, il versamento deve essere effettuato tutto al comune*

Terreno agricolo: terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 codice civile (art. 2, comma 1, lett. c), D.lgs. 504/92).; *non si applica la quota di riserva dello Stato; non si applica la quota di riserva dello Stato, il versamento deve essere effettuato tutto al comune*

Tra i fabbricati soggetti all'IMU, diversamente rispetto all'ICI, il legislatore ha espressamente **incluso l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per i quali opera ai sensi dell'articolo 1 del D.L. n. 54/2013. la sospensione del versamento della rata di giugno**, in ogni caso è opportuno precisare la definizione normativa:

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**. Si precisa che la norma dispone altresì che "*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”.

L' assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione, pertanto l'Imu sarà dovuta al 100% dal coniuge assegnatario, il quale potrà applicare l'aliquota e le detrazioni (se spettanti) stabilite per l'abitazione principale.

Si comunica che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28/09/2012 il Consiglio Comunale di Lissone ha approvato il regolamento I.M.U. il quale prevede all'articolo 5 i seguenti casi di assimilazione all'abitazione principale:

- **unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza o la dimora abituale in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate;
- **unità immobiliari possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultino locate ad alcuno e che non vengano utilizzate da soggetti non componenti il nucleo familiare.

Da tenere conto:

la normativa si riferisce a l'immobile “iscritto o iscrivibile” in catasto come unica unità immobiliare. Da ciò consegue che non possono essere considerate come abitazione principale una pluralità di unità immobiliari.

L'abitazione principale è tale solo se sussistono contemporaneamente i requisiti di seguito indicati:

- 1 DIMORA ABITUALE soggetto passivo
- 2 DIMORA ABITUALE componenti nucleo familiare
- 3 RESIDENZA soggetto passivo
- 4 RESIDENZA componenti nucleo familiare

RESIDENZA ai sensi dell'articolo 43 del Codice Civile: “*residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale*”

PERTINENZE dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle a servizio di un'abitazione principale (come prima definita) classificate nelle categorie **catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), C/7 (tettoie chiuse o aperte)**, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'abitazione.

 Al riguardo, va specificato che ai fini IMU fa numero sia la pertinenza che risulta autonomamente accatastata, sia quella che non abbia un autonomo classamento catastale, in quanto compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta.

Da tenere conto:

Si fa presente che il concetto di abitazione principale ai fini IMU è diverso da quello di “prima casa”, di cui all'art.1, nota II bis, Tariffa, parte prima, DPR 131/86, utilizzabile in sede di acquisto di un'abitazione.

L'acquisto di una prima casa (con le agevolazioni ai fini IVA o di imposta di registro) potrebbe non comportare l'applicazione dell'IMU in misura agevolata per l'abitazione principale, ad esempio qualora il possessore non vi dimori abitualmente.