

Guida all' IMU 2017

Dal 1° gennaio 2014 è istituita l'imposta unica comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi : uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore: l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

L'imposta si compone:

- dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
- di una componente relativa ai servizi che si articola:
 - nella tassa sui rifiuti (TARI);
 - nel tributo per i servizi indivisibili (TASI)

che cos'è l'imu

L'IMU. è l'imposta municipale propria la cui istituzione è stata anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale.

La Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha stabilito l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria.

principali casistiche

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

La Legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha introdotto alcune importanti modifiche all'IMU per le **abitazioni principali**, in particolare ha previsto che l'IMU non si applichi all'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione di euro 200,00.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono quelle esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Tale abolizione interessa anche le **unità immobiliari assimilate all'abitazione principale** per legge o per regolamento del Comune.

COMODATI

L'art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015 ha inserito, nel comma 3 dell'art. 13 del D. L. 201/2011 convertito con modificazioni dalla L. 214/2011, la lettera 0a) che prevede la riduzione del 50 per cento della base imponibile dell'IMU per:

- le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatar) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato ; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti, nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Per avere diritto all'agevolazione devono essere rispettate tutte le condizioni sopra richieste.

Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Il comma 53 della Legge n. 208/2015 stabilisce che all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 6 è inserito il seguente: «6-bis. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6, è ridotta al 75 per cento».

casistiche frequenti

- Per le abitazioni di categoria catastale da A/2 ad A/7, escluse le pertinenze, concesse in **comodato gratuito** a parenti maggiorenni entro il secondo grado, il consiglio comunale ha stabilito l'aliquota del 5,3 per mille. E' necessario che il comodatario dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione e che non abbia alcuna percentuale di proprietà, usufrutto o altro diritto reale su altri immobili destinati ad abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Le pertinenze dell'alloggio in comodato non beneficiano dell'aliquota agevolata, ma devono essere assoggettate all'aliquota ordinaria.
- A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Si considera abitazione principale l'immobile, di proprietà anche parziale del coniuge residente temporaneamente all'estero per motivi di lavoro ed iscritto all'AIRE, in cui risiede anagraficamente e dimora abitualmente il nucleo familiare composto dall'altro coniuge e dagli eventuali figli conviventi e che costituiva abitazione principale dell'intero nucleo familiare prima del trasferimento all'estero.

chi non paga

Non pagano l'IMU le seguenti categorie di immobili :

- a) – le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- b) – i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 ;
- c) – la **casa coniugale** assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio ;
- d) – l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, del personale in servizio permanente appartenente alle **forze armate** (esercito, marina, aeronautica), forze di polizia ad ordinamento militare (carabinieri e guardia di finanza), forze di polizia ad ordinamento civile (polizia di stato, polizia penitenziaria e forestale), nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art.28,c.1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n.139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- e) - i **fabbricati rurali** strumentali all'attività agricola ;
- f) – i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni merce)**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati ;
- g) – l'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, a condizione che la stessa non risulti locata.
- h) - i **terreni agricoli e non coltivati**, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, previsti dall'art. 1 del d.lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola.
- i) - gli **inquilini**

chi paga

Ad eccezione dei casi in cui l'imposta municipale propria (IMU) non è dovuta, devono pagare :

- i proprietari degli immobili (case, negozi, capannoni industriali, aree fabbricabili ecc.);
- i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione (si ricorda che ha diritto di abitazione sull'intera unità immobiliare il coniuge superstite che utilizza l'abitazione di famiglia);
- i locatari di immobili concessi in locazione finanziaria (c.d. leasing) ;
- i concessionari di aree demaniali.

quando si paga

L'I.M.U. complessivamente dovuta per tutti gli immobili posseduti nel Comune di Trieste **si paga in due rate**:

- **la prima entro il 16 giugno 2017** in acconto pari al 50% dell'imposta annua dovuta applicando provvisoriamente le aliquote vigenti nell'anno 2015 approvate con [deliberazione consiliare n. 32 dd. 29.07.2014](#);
- **la seconda entro il 16 dicembre 2017** a saldo calcolando l'imposta annua dovuta sulla base delle aliquote definitive stabilite dal Comune per l'anno 2017 e sottraendo quanto versato in acconto.

come si calcola l'importo

Per calcolare la base imponibile dell'I.M.U. si procede come di seguito riportato:

- **per i fabbricati iscritti al Catasto**, si moltiplica la rendita risultante agli atti al 1° gennaio dell'anno in corso (aumentata del 5% a seguito della rivalutazione applicata nel 1997) per i seguenti coefficienti:

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.

Esempio: fabbricato A/1, rendita 1.550,00 euro, valore imponibile = $(1.550,00 + 5\%) \times 160 = 260.400,00$ euro.

140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.

Esempio: fabbricato C/3, rendita 600,00 euro, valore imponibile = $(600,00 + 5\%) \times 140 = 88.200,00$ euro.

80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10.

Esempio: fabbricato A/10, rendita 1.500,00 euro, valore imponibile = $(1.500,00 + 5\%) \times 80 = 126.000,00$ euro.

65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 ;

Esempio: fabbricato D/2, rendita 10.000,00 euro, valore imponibile = $(10.000,00 + 5\%) \times 65 = 682.500,00$ euro.

55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Esempio: fabbricato C/1, rendita 1.300,00 euro, valore imponibile = $(1.300,00 + 5\%) \times 55 = 75.075,00$ euro.

- **per le aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma della legislazione vigente, la base imponibile è data dal valore venale dell'area ad inizio lavori senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

- **per i terreni agricoli**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutato del 25% ai sensi dell'art.3 c.51 della L.23 dicembre 1996, n.662, un moltiplicatore pari al 135.

La base imponibile è ridotta del 50% per le seguenti fattispecie:

- **per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ;
- **per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestando lo stato di inagibilità o di inabitabilità.
- **per le unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato

l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini della applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, c.6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23;

La base imponibile è ridotta al 75% per la seguente fattispecie:

- Per gli immobili locati a **canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6 è ridotta al 75%.

Determinata **la base imponibile** l'imposta si calcola applicando alla stessa **l'aliquota prevista per il tipo di immobile**.

L'imposta complessiva va quindi frazionata proporzionalmente alla quota ed ai mesi di effettivo possesso nell'anno (si considera mese intero il possesso per almeno 15 giorni).

Per le abitazioni principali, le assimilate all'abitazione principale e quelle previste per legge è riconosciuta una **detrazione d'imposta ordinaria pari ad euro 200,00**.

L'IMU si calcola come segue:

IMPOSTA DOVUTA	=	BASE IMPONIBILE	X	MESI DI POSSESSO / 12	x	PERCENTUALE DI POSSESSO / 100	x	ALIQUOTA / 100
-----------------------	---	------------------------	---	------------------------------	---	--------------------------------------	---	-----------------------

Se il possesso riguarda l'abitazione principale, occorre determinare per ciascun periodo anche la quota di detrazione spettante, che si può calcolare come segue:

DETRAZIONE SPETTANTE	=	DETRAZIONE	/	NUMERO CONTITOLARI CHE UTILIZZANO L'ABITAZIONE	X	MESI DI UTILIZZO / 12
-----------------------------	---	-------------------	---	---	---	------------------------------

come pagare

Dall'anno 2013 non vi è più una quota d'imposta a favore dello Stato ad eccezione del gettito derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

La legge 24-12-2012 n. 228 (Legge di stabilità 2013) ha infatti previsto che “ è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del D.L. n.201 del 2011, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard del 7,6 per mille, prevista dal comma 6, primo periodo, del citato articolo 13.

La quota d'imposta dovuta allo Stato per la tipologia di immobili sopra elencati si versa contestualmente alla quota d'imposta dovuta al Comune.

Non si fa luogo ad alcun versamento se l'importo complessivamente dovuto da un singolo soggetto passivo per l'anno di riferimento e' uguale o inferiore a 5 euro.

Il pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) viene effettuato ordinariamente con modello F24.

Inoltre è possibile procedere al pagamento mediante apposito bollettino di conto corrente postale disponibile presso tutti gli uffici postali.

PAGAMENTO CON MODELLO F24

Il versamento dell'imposta con il modello F24 può essere effettuato presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato.

Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Il modello F24 e le istruzioni per la compilazione sono disponibili presso gli istituti di credito e gli uffici postali.

Si può utilizzare sia il modello F24 ordinario, approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate il 12 aprile 2012, sia il modello F24 semplificato approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate il 25 aprile 2012 .

Con risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 e n.33/E del 21 maggio 2013 sono stati istituiti i **codici tributo** per il versamento dell'IMU .

Si riportano di seguito i codici tributo delle fattispecie più ricorrenti:

Tipologia immobile	competenza	Codice tributo
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	COMUNE	3912
IMU - imposta municipale propria per i terreni	COMUNE	3914
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	COMUNE	3916
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	COMUNE	3918
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	INCREMENTO COMUNE	3930
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	STATO	3925

Per il pagamento con F-24 si può utilizzare il modello "ORDINARIO" oppure il modello "SEMPLIFICATO"

Compilazione modello F24 "ORDINARIO"

Per il pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) tramite "F24 ordinario" deve essere utilizzata la sezione "IMU e altri tributi locali".

In particolare, in ogni riga devono essere indicati i seguenti dati:

- nello spazio "**codice ente/codice comune**", il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri; nel caso del **Comune di Trieste** è **L424** ;
- nello spazio "**Ravv**" barrare la casella se il pagamento di riferisce al ravvedimento;
- nello spazio "**Immob. Variati**" barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della dichiarazione di variazione;
- nello spazio "**Acc.**" barrare se il pagamento di riferisce all'acconto;
- nello spazio "**Saldo**" barrare se il pagamento di riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio "**Numero immobili**" indicare il numero degli immobili (massimo tre cifre);
- nello spazio "**anno di riferimento**" deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Nel caso in cui sia barrato lo spazio "**Ravv**", indicare l'**anno** in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;

- nello spazio "**importi a debito versati**" indicare l'importo a debito dovuto.

Nel caso di diritto alla detrazione, indicare l'imposta al netto della stessa, da esporre nell'apposita casella in basso a sinistra.

Compilazione modello F24 "SEMPLIFICATO"

Dal 01 giugno 2012 è possibile pagare anche con il nuovo modello "F24 Semplificato"

Per il versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) deve essere utilizzata la sezione "MOTIVO DEL PAGAMENTO".

Il nuovo modello è composto da una sola facciata che contiene due distinte di pagamento: la parte superiore è la copia per chi effettua il versamento, la parte inferiore è la copia per la banca, l'ufficio postale o l'agente della riscossione.

In ogni riga devono essere indicati i seguenti dati:

- nello spazio "**Sezione**" inserire il codice "**EL**" (ente locale);
- nello spazio "**codice ente**", inserire il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri; nel caso del **Comune di Trieste è L424**;
- nello spazio "**ravv.**" barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento;
- nello spazio "**immob. variati**" barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della dichiarazione di variazione;
- nello spazio "**acc.**" barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;
- nello spazio "**saldo**" barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio "**numero immobili**" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nello spazio "**anno di riferimento**" indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento. Nel caso in cui sia barrato lo spazio "**ravv.**", specificare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;
- nello spazio "**importi a debito versati**" indicare l'importo a debito dovuto. Se il contribuente ha diritto alla detrazione (riportata nella colonna "detrazione") deve indicare l'imposta al netto della stessa.

Modalità di versamento dell'IMU per il Comune di Trieste da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono versare l'imposta municipale propria (IMU), calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012.

Per le modalità di pagamento si rinvia a quanto chiarito dalla citata circolare al paragrafo 10.

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- **per la quota spettante al Comune di Trieste**, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore di Esatto S.p.A. (codice BIC IBSPIT2U), utilizzando il codice IBAN IT21C0634002210100000005340.

- **per la 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 ad Esatto S.p.A. (esatto@esattospa.it) 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;
- cognome e nome del contribuente la sigla "IMU- TRIESTE" ed i relativi codici tributo indicati nella risoluzione dell' Agenzia delle entrate 35/E del 12 aprile 2012;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

aliquote 2017

aliquote per determinare l'acconto per l'anno 2017

In **acconto** i contribuenti interessati sono soggetti al pagamento del 50% dell'imposta annua dovuta applicando provvisoriamente le aliquote vigenti nell'anno 2015 approvate con [deliberazione consiliare n. 32 dd. 29.07.2014](#).

aliquote per determinare il saldo per l'anno 2017

A **saldo** i contribuenti interessati dovranno ricalcolare l'imposta annua dovuta sulla base delle aliquote definitive stabilite dal Comune per l'anno 2017 e sottrarre quanto già versato in acconto.

Le aliquote stabilite dal Comune con [deliberazione consiliare n.32 dd.29.07.2014](#) sono le seguenti :

aliquota del 3,9 per mille (per A1-A8-A9):

- per l'abitazione principale, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- per le pertinenze dell'abitazione principale intendendosi per tali quelle esclusivamente 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;
- per l'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, a condizione che la stessa non risulti locata;

aliquota del 4,0 per mille:

- per le unità immobiliari e relative pertinenze locate a persone fisiche che le utilizzino come abitazione principale, quando possedute da enti pubblici operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che perseguono lo scopo di concedere alloggi in locazione ai meno abbienti e non rientranti nella definizione di alloggi sociali;

aliquota del 5,3 per mille:

- per l'abitazione di categoria catastale da A/2 ad A/7 escluse le pertinenze, concessa in comodato gratuito, come risultante da contratto registrato o da apposita autocertificazione redatta ai sensi del Dpr.445 del 28.12.2000, dal soggetto passivo a parenti maggiorenni entro il secondo grado, a condizione che il comodatario vi dimori abitualmente, vi risieda anagraficamente e non abbia alcuna percentuale di proprietà, usufrutto o altro diritto reale su altri immobili destinati ad abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;

aliquota del 6,5 per mille:

- per gli immobili ad uso abitativo escluse le pertinenze che vengono dati in locazione mediante la stipulazione di un contratto registrato formato sulla base degli accordi di cui all'articolo 2, comma 3, e articolo 5, comma 1 e 2 della Legge n. 431/98, con decorrenza dalla stipula del contratto;

aliquota del 5,95 per mille:

- per gli immobili appartenenti alle categorie catastali C1 (negozi) e C3 (laboratori) quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che esercita l'attività commerciale o artigiana/impresa;

aliquota del 8,5 per mille:

- per le aree edificabili;

aliquota del 7,6 per mille:

- per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D diversi dai fabbricati rurali quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che esercita l'attività d'impresa esclusa la categoria D5 (banche ed istituti di credito);
- applicabile per tre anni, per gli immobili posseduti e utilizzati direttamente ed esclusivamente dalle Piccole e Micro Imprese di cui alla raccomandazione 2003/361/CE - recepita con Decreto del Ministero Attività Produttive del 18/04/05 - e dagli Studi professionali, la cui data di costituzione sia successiva alla data di approvazione del presente regolamento. La dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti dalla presente agevolazione è a cura dei contribuenti che ne fanno richiesta;

aliquota del 9,7 per mille:

- per gli immobili appartenenti alla categoria A10 (uffici e studi privati) quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che svolge l'attività d'ufficio;

aliquota del 10,6 per mille (aliquota ordinaria):

per tutti gli altri immobili;

alcuni esempi di calcolo per il pagamento dell'acconto imu 2017

Per l'abitazione principale pagano le categorie catastali A1-A8-A9

Unico proprietario di abitazione principale di categoria catastale A1 e pertinenza

Calcolo acconto abitazione con aliquota al 3,9 per mille:
Rendita catastale dell'alloggio: 1.350,00 euro
Base Imponibile: $(1.350,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 226.800,00 euro
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 3,9 per mille
Imposta : $226.800,00 \times 6/12 \times 100/100 \times 3,9/1000 = 442,26$ euro

Calcolo acconto pertinenza con aliquota al 3,9 per mille :
Rendita catastale della pertinenza: 150,00 euro
Imponibile: $(150,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 25.200,00 euro
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 3,9 per mille
Imposta : $25.200,00 \times 6/12 \times 100/100 \times 3,9/1000 = 49,14$ euro
Detrazione ordinaria annua : $200,00 / 1 \times 6/12 = 100,00$ euro
Riepilogo: $(442,26+49,14) - 100,00 = 391,40$ euro

Totale dovuto in acconto : euro 391,00 codice tributo 3912

Coniugi comproprietari al 50% di abitazione principale di categoria catastale A1 e pertinenza

Per ciascun contitolare l'imposta si calcola come segue:
Calcolo acconto abitazione con aliquota al 3,9 per mille
Rendita catastale dell'alloggio: 1.350,00 euro
Base Imponibile: $(1.350,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 226.800,00 euro
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 50/100 (50%)
Aliquota base: 3,9 per mille
Imposta : $226.800,00 \times 6/12 \times 50/100 \times 3,9/1000 = 221,13$ euro

Calcolo acconto pertinenza con aliquota al 3,9 per mille
Rendita catastale della pertinenza: 150,00 euro
Imponibile: $(150,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 25.200,00 euro
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 50/100 (50%)
Aliquota base: 3,9 per mille
Imposta : $25.200,00 \times 6/12 \times 50/100 \times 3,9/1000 = 24,57$ euro
Detrazione ordinaria acconto : $200,00 / 2(\text{proprietari}) \times 6/12 = 50,00$ euro

Riepilogo : $(221,13 + 24,57) - 50,00 =$ euro 195,70
Totale dovuto in acconto: euro 196,00 codice tributo 3912

Unico proprietario che concede l'abitazione di categoria catastale da A2 ad A7 in comodato gratuito alle condizioni previste dalla L. 208/2015 – base imponibile ridotta del 50% e applicazione dell'aliquota ordinaria.

Calcolo acconto abitazione con aliquota al 10,6 per mille
Rendita catastale dell'alloggio: 1.350,00 euro
Base Imponibile: $(1.350,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 226.800,00 euro
Base imponibile: $226.800,00 \times 50\% = 113.400,00$
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 10,6 per mille
Imposta : $113.400,00 \times 6/12 \times 100/100 \times 10,6/1000 = 601,02$ euro

Totale dovuto in acconto: euro 601,00 codice tributo 3918

Unico proprietario che concede l'abitazione di categoria catastale da A2 ad A7 in comodato gratuito alle condizioni previste dalla L.208/2015 e dalla D.G. 32/2014 - base imponibile ridotta del 50% e applicazione dell'aliquota agevolata.

Calcolo acconto abitazione con aliquota al 5,3 per mille
Rendita catastale dell'alloggio: 1.350,00 euro
Base Imponibile: $(1.350,00 + 5\%) \times 160 =$ valore 226.800,00 euro
Base imponibile: $226.800,00 \times 50\% =$ 113.400,00
Mesi di possesso: 6/12 (acconto)
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 5,3 per mille
Imposta : $113.400,00 \times 6/12 \times 100/100 \times 5,3/1000 =$ 300,51 euro

Totale dovuto in acconto: euro 301,00 codice tributo 3918

Unico proprietario di un laboratorio artigianale categoria catastale C/3 che vi eserciti direttamente l'attività

Calcolo acconto con aliquota al 5,95 per mille
Rendita catastale del laboratorio: 650,00 euro
Base Imponibile: $(650,00 + 5\%) \times 140 =$ valore 95.550,00 euro
Mesi di possesso per acconto : 6/12
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 5,95 per mille
Imposta : $95.550,00 \times 6/12 \times 5,95/1000 =$ 284,25 euro

Totale dovuto in acconto: euro 284,00 codi codice tributo 3918

Unico proprietario di un ufficio categoria catastale A/10 che vi eserciti direttamente l'attività

Calcolo acconto con aliquota al 9,7 per mille
Rendita catastale del laboratorio: 500,00 euro
Base Imponibile: $(500,00 + 5\%) \times 80 =$ valore 42.000,00 euro
Mesi di possesso in acconto : 6/12
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 9,7 per mille
Imposta : $42.000,00 \times 6/12 \times 9,7/1000 =$ 203,70 euro

Totale dovuto in acconto: euro 204,00 codice tributo 3918

Soggetto diverso dal proprietario che esercita attività di impresa in fabbricato di categoria catastale D/2

Calcolo acconto con aliquota al 10,6 per mille (7,6 per mille allo stato e 3 per mille al comune):
Rendita catastale : 5.000,00 euro
Base Imponibile: $(5.000,00 + 5\%) \times 65 =$ valore 341.250,00 euro
Mesi di possesso in acconto : 6/12
Percentuale di possesso: 100/100 (100%)
Aliquota base: 10,6 per mille di cui 7,6 per mille allo stato e 3 per mille al comune
Imposta : $341.250,00 \times 6/12 \times 7,6/1000 =$ 1.296,75 euro stato
Imposta : $341.250,00 \times 6/12 \times 3/1000 =$ 511,77 euro comune

Totale dovuto in acconto: euro 1.809,00
euro 1.297,00 allo stato con codice tributo 3925

euro 512,00 al comune con codice tributo 3930

abitazione principale ed assimilazioni

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.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (autorimesse, rimesse, ecc.) e C/7 (tettoie) nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Il Comune di Trieste considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricoveri permanenti, a condizione che la stessa non sia locata.

detrazioni per l'abitazione principale

Per l'abitazione principale è prevista una detrazione complessiva di Euro 200,00, fino a concorrenza dell'imposta dovuta. La detrazione per l'abitazione principale è rapportata al periodo dell'anno in cui si verificano le condizioni agevolative.

Ad es. in caso di acquisto o vendita in corso d'anno la detrazione deve essere calcolata solo per i mesi di effettivo possesso.

Il possesso per almeno 15 giorni viene considerato come un mese intero.

Quando l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

terreni agricoli e non coltivati

A decorrere dall'anno 2016 sono esenti dal pagamento dell'imposta i terreni agricoli e non coltivati ubicati nel territorio montano individuato dalla Regione Friuli Venezia Giulia, quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

esenzioni

Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992.

Sono, altresì, esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

la dichiarazione

In data 30 ottobre 2012 il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha approvato con decreto n. 23899, pubblicato sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 258 del 5 novembre 2012, il modello di dichiarazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e le relative istruzioni.

I soggetti passivi interessati devono presentare, se dovuta, la dichiarazione **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso oppure si sono verificate variazioni rilevanti ai fini del calcolo del tributo.

Restano comunque in vigore le disposizioni emanate dal MEF relative ai casi in cui la dichiarazione è dovuta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto compatibili.

Si ricorda che sono obbligati alla presentazione della dichiarazione, ai fini dell'esclusione dal pagamento, a pena di decadenza entro il termine sopra indicato, anche i soggetti passivi che usufruiscono dei vari benefici vigenti. Con la dichiarazione essi attestano il possesso dei requisiti richiesti e indicano gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

Tra le categorie di immobili interessati vi sono:

- l'unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
- l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, del personale in servizio permanente appartenente alle forze armate (esercito, marina, aeronautica), forze di polizia ad ordinamento militare (carabinieri e guardia di finanza), forze di polizia ad ordinamento civile (polizia di stato, polizia penitenziaria e forestale), corpo nazionale dei vigili del fuoco e carriera prefettizia.
- le unità immobiliari concesse in comodato gratuito aventi i requisiti previsti dalla legge 208/2015;
- l'abitazione di categoria catastale da A/2 ad A/7 concessa in comodato gratuito avente i requisiti previsti dalla deliberazione consiliare n.32 dd. 29.07.2014;

I modelli di dichiarazione possono essere ritirati presso la società Esatto S.p.A. oppure scaricati dal sito internet della stessa, dalla rete civica del Comune di Trieste o dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

- [Modello dichiarazione IMU – pdf](#) -

- [Istruzioni – pdf](#) -

La dichiarazione IMU unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi deve essere presentata ad Esatto S.p.A. che ne rilascia apposita ricevuta.

La dichiarazione può essere spedita anche in busta chiusa a mezzo del servizio postale mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno ad Esatto S.p.A. piazza Sansovino, 2 riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" con l'indicazione dell'anno di riferimento.

La dichiarazione può essere inviata anche con posta certificata all'indirizzo esattospa@legalmail.it.

la dichiarazione per gli enti non commerciali

Il Ministero dell'economia e delle finanze con decreto 26 giugno 2014 ha approvato il modello di dichiarazione IMU e TASI per gli enti non commerciali e le istruzioni per la compilazione.

La dichiarazione IMU per gli enti non commerciali va presentata esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni.

Il Dipartimento delle Finanze ha pubblicato le nuove specifiche tecniche (versione 1/2015) utilizzabili a partire dal 3 giugno 2015.

- [Modello dichiarazione IMU enti non commerciali – pdf](#) -

- [Istruzioni – pdf](#) -

- [Specifiche tecniche – pdf](#) -

come fare se...

avete acquistato o venduto l'immobile nel corso del 2017:

bisogna pagare la quota relativa ai mesi per i quali si è stati proprietari. In caso di acquisto e vendita nello stesso anno (ad esempio vendita una casa e comprata un'altra), bisogna pagare l'IMU sia per la vecchia casa (per i mesi di possesso) che per la nuova casa (per i mesi di possesso).

Occorre poi, se dovuta, presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso oppure si sono verificate variazioni rilevanti ai fini del calcolo del tributo, utilizzando il modello approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con decreto n. 23899 del 30.10.2012.

In tale decreto sono disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

il proprietario è deceduto:

per il periodo precedente alla data del decesso, il pagamento va intestato al deceduto; per il periodo successivo alla data del decesso, il pagamento va intestato all'usufruttuario oppure a tutti gli eredi, ciascuno per la propria quota di possesso.

dovete suddividere l'imposta tra più proprietari o per periodi di possesso:

non esistendo un'aliquota unica, potrebbe verificarsi il caso di aliquote differenziate per uno stesso immobile sia per la presenza di comproprietari con requisiti diversi, sia perchè durante l'anno possono cessare i requisiti richiesti per le aliquote agevolate. Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso, ciascun proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. Per suddividere l'imposta per periodi di possesso, bisogna dividere l'importo dovuto per l'intero anno per dodici e moltiplicare il risultato per il numero dei mesi di possesso dell'immobile. Il possesso per almeno 15 giorni viene considerato come un mese intero.

informazioni imu

Per ogni adempimento e/o informazione inerente l'Imposta Municipale Propria (IMU) i contribuenti potranno rivolgersi presso gli uffici di **Esatto S.p.A., Piazza Sansovino 2**, il lunedì, martedì, giovedì, venerdì dalle ore 9,00 alle ore 16,00 il mercoledì e il sabato dalle 9,00 alle ore 13,00 oppure inviare una posta elettronica certificata all'indirizzo esattospa@legalmail.it.

Si potranno utilizzare anche i seguenti strumenti:

- fax al numero 040-3223700;
- telefono numero verde 800 800 880.
- posta elettronica all'indirizzo esatto@esattospa.it;

ultimo aggiornamento : 24 maggio 2017