



CITTA' DI CAVARZERE
(Provincia di Venezia)

INFORMATIVA IMU – Anno 2018

Con riferimento alle disposizioni di Legge vigenti e in particolare a quanto stabilito dalla Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016), a decorrere dal 1° Gennaio 2016 l'Imposta Municipale Propria "IMU" si applica per i soggetti e con le modalità di seguito descritte.

SOGGETTI PASSIVI

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese le abitazioni principali esclusivamente classificate nelle categorie A/1- A/8 -A/9 e relative pertinenze (devono intendersi quelle considerate tali dall'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, quindi quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie).

Deve essere pagata da tutti coloro (esclusi i soggetti per cui è prevista l'esenzione come di seguito precisato) che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli come proprietari, oppure come usufruttuari o titolari di diritto reale d'uso, abitazione, enfiteusi, superficie e dai concessionari di aree demaniali.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing) soggetto passivo è il locatario a far data dalla sottoscrizione del contratto.

IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore (base imponibile) si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, la rivalutazione del 5% e moltiplicando il risultato per i seguenti moltiplicatori, diversi a seconda della categoria, come stabilito dalla Legge 214/2011 e s.m.i.:

- 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;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La base imponibile è ridotta del 50 % previa presentazione di idonea dichiarazione nei seguenti casi:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Sono esenti dal pagamento dell'IMU i **terreni agricoli** posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Tutti gli altri terreni sono soggetti ad imposta con aliquota ordinaria.

Anche nel caso di terreni agricoli, posseduti ma non condotti direttamente dagli stessi possessori, gli stessi sono soggetti all'aliquota ordinaria deliberata dal Comune, applicando al reddito dominicale rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è costituita dal valore commerciale al 1° gennaio dell'anno cui si riferisce l'imposta, determinato avendo riguardo ai criteri di stima stabiliti con delibera G.C. n. 167 in data 05/12/2011.

ABITAZIONE PRINCIPALE (CATEGORIA A/1 – A/8 – A/9) E RELATIVE PERTINENZE

Per abitazione principale (classificata esclusivamente nella categoria catastale A/1 – A/8 – A/9) 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 (di cui alle sopraccitate categorie), 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.

Alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento di aliquota e detrazione dell'abitazione principale, pertanto nel calcolo la rendita catastale delle pertinenze va sommata con quella dell'abitazione principale.

Attenzione: se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una di esse si applicherà l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale, alla seconda e alle eventuali ulteriori di identica categoria si applica l'aliquota ordinaria.

DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1 – A/8 – A/9

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di cui sopra, è riconosciuta una detrazione dall'imposta pari a € 200,00, da rapportare ai mesi durante i quali sussiste tale destinazione.

La detrazione deve essere utilizzata fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta relativa alla abitazione principale e alle sue pertinenze dirette.

Se l'immobile costituisce contemporaneamente abitazione principale di più persone, la detrazione va suddivisa in parti uguali indipendentemente dalla quota di proprietà.

ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Il Comune considera direttamente adibita ad abitazione principale 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.

COMODATO GRATUITO – Riduzione della base imponibile IMU del 50%

A partire dall'anno di imposta 2016 è prevista la riduzione della base imponibile del 50 % ai fini IMU per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodatario deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;

- l'abitazione ceduta in comodato e quella del comodante adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Il contribuente è tenuto a presentare al Comune dichiarazione IMU per avere diritto alla suddetta riduzione.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Risoluzione n. 1/DF del 17/02/2016.

Nota bene: alla riduzione del 50% della base imponibile per il comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta andrà applicata l'aliquota ordinaria deliberata dal comune del **10,6 per mille**.

IMMOBILI LOCATI CON CANONE CONCORDATO

La Legge di Stabilità per il 2016 prevede che l'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431 del 1998 è ridotta del 25 %. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'**art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431**.

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il diritto alla suddetta riduzione allegando alla dichiarazione IMU su modello ministeriale disponibile anche sul sito web dell'Ente, copia del contratto di locazione stipulato.

ESENZIONE DALL'IMPOSTA

Sono previste dall'art. 9, comma 8, del D. Lgs. 14/3/2011, n. 23.

Sono, inoltre, esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In tal caso è richiesta, a pena di decadenza, apposita dichiarazione da presentare nei termini ordinari, utilizzando il modello ministeriale.

Sono esenti dall'IMU anche i fabbricati rurali ad uso strumentale.

SCADENZE E MODALITA' DI PAGAMENTO

- **1^ RATA** pari al 50% dell'imposta dovuta complessiva o unica soluzione - **entro il giorno 18 GIUGNO 2018** secondo le indicazioni di cui alla successiva tabella e prestando particolare attenzione ai codici tributo da utilizzare per i versamenti.
- **2^ RATA entro il giorno 17 DICEMBRE 2018** pari al saldo dell'imposta dovuta, provvedendo, se necessario, ad effettuare il conguaglio per l'anno 2018.

Nel sito del Comune di Cavarzere: <http://www.comunecavarzere.it> è presente un link che il contribuente potrà utilizzare per il calcolo delle imposte TASI ed IMU e per la stampa del relativo Modello F24.

N.B. L'importo minimo dovuto ai fini dell'imposta municipale propria è pari ad euro 12,00, da intendersi come imposta complessiva da versare su base annua nei confronti sia dello Stato, ove dovuta, che del Comune.

Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

ALIQUOTE D'IMPOSTA

Le aliquote definitive per l'anno 2017 da utilizzare per il calcolo risultano quelle approvate con delibera del **Consiglio comunale n. 8 in data 28/02/2018** e di seguito riportate:

	Fattispecie imponibili	Aliquote
1	Unità immobiliare adibita ad abitazione principale (*) del soggetto passivo ivi dimorante e residente e relative pertinenze, compresa quella posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. <i>(*) solo fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, mentre per le altre categorie catastali l'imposta non è dovuta</i>	0,60 %
2	tutti gli immobili diversi dai precedenti (aliquota ordinaria)	1,06 %

VERSAMENTI

I versamenti vanno effettuati tenendo presente che:

- è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolata ad aliquota standard dello 0,76 per cento;
- i versamenti dell'IMU possono essere eseguiti presso tutti gli sportelli bancari e postali, ovvero on-line sul sito internet all'indirizzo: www.agenziaentrate.gov.it, utilizzando il modello F24 disponibile presso le banche, Poste Italiane Spa e agenti della riscossione e in formato elettronico sul medesimo sito. In alternativa è possibile effettuare il pagamento tramite l'apposito bollettino postale. Nel caso di utilizzo del modello F24, va compilata la sezione "IMU ed altri tributi locali", con l'indicazione dei codici tributo sotto indicati e del codice Comune **C383** per i versamenti da effettuare al **Comune di Cavarzere**. I soggetti titolari di partita IVA devono effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche;
- Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

TIPOLOGIA IMMOBILE	SCADENZA RATE	Aliquota	Codice Tributo - mod. F24 Comune	Codice Tributo - mod. F24 Stato
Abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	Prima rata: entro 18/06/2018 Seconda rata: entro 17/12/2018	0,60%	3912	NO
Altri fabbricati	Prima rata: entro 18/06/2018 Seconda rata: entro 17/12/2018	1,06%	3918	NO
Aree fabbricabili	Prima rata: entro 18/06/2018 Seconda rata: entro 17/12/2018	1,06%	3916	NO
Terreni agricoli	Prima rata: entro 18/06/2018 Seconda rata: entro 17/12/2018	1,06%	3914	NO
Fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	Prima rata: entro 18/06/2018 Seconda rata: entro 17/12/2018	1,06% (0,76% Stato + 0,30% Comune)	3930	3925

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata nei casi previsti dalle disposizioni ministeriali entro il 30 giugno 2019 per le variazioni intervenute nell'anno 2018.

E' obbligatorio altresì presentare la dichiarazione IMU per ottenere le seguenti agevolazioni:

- per la riduzione del 25% sull'imposta dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431 del 1998 con le modalità sopradescritte;
- per la riduzione della base imponibile del 50 % ai fini IMU per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale.

REGOLAZIONE ERRATI VERSAMENTI

Al fine di regolarizzare versamenti superiori al dovuto, oppure effettuati a comune incompetente, oppure effettuati allo Stato anziché al Comune e viceversa, si applicano le procedure di cui ai commi da 722 a 727 dell'articolo 1 della legge 27/12/2013, n. 147.

AVVERTENZE

In caso di omessa o infedele dichiarazione, in caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento (ed altre omissioni) si applicano le sanzioni amministrative e gli interessi moratori secondo la vigente disciplina.

Per ulteriori informazioni o chiarimenti, consultare il sito internet all'indirizzo: www.comunecavarzere.it ovvero rivolgersi direttamente al personale dell'Ufficio Tributi presso il Municipio di Cavarzere in Via Umberto I n. 2, piano mezzanino - tel. 0426.317117 - 0426.317118, fax 0426.310757.

email: tributi@comune.cavarzere.ve.it

PEC: comune@pec.comune.cavarzere.ve.it

Orario apertura al pubblico: ore 9:00/13:00 (dal lunedì al sabato)

=====

Per quanto non previsto nella presente nota informativa si rimanda al:

Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 articoli 8 e 9, all'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e smi, all'art. 1, comma 639 e successivi della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e smi., alla Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016).