



COMUNE di SENIS

PROVINCIA di ORISTANO

☒ Via V. Emanuele, 2 - C.A.P. 09080 - ☎0783 969031 – ☎Fax 0783 969315 –
C.F. e P. I.V.A. 00082880956 - c.c.p. 16479099
[e-mail. comune.senis@libero.it](mailto:comune.senis@libero.it)

INFORMATIVA PER VERSAMENTI IMU 2017

Si informa che per l'anno 2017 le scadenze dell'IMU sono le seguenti:

- Rata unica o acconto al 50% il 16 giugno 2017
- Saldo del 50% il 16/12/2017.

Il Consiglio Comunale deliberazione del n. 5 del 02/03/2017 per l'anno 2017 ha confermato le aliquote vigenti nell'anno 2016:

FATTISPECIE	ALIQUOTE/DETRAZIONI
Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A/1, A/8 e A/9)	ESENTI
Abitazioni assimilate alla principale ai sensi dell'art. 6 del Regolamento	ESENTI
Abitazione principale e relative pertinenze (solo cat. A/1, A/8 e A/9)	0,4%
Detrazione abitazione principale	€ 200,00
Fabbricati diversi dall'abitazione principale ed aree fabbricabili	0,5%
Terreni agricoli	ESENTI
Fabbricati rurali ad uso strumentale	ESENTI
Immobili catastali di cat. D (esclusi i D10)	Aliquota 0,76% (intero gettito destinato allo Stato)

PREZZI AREE EDIFICABILI

I prezzi delle aree edificabili del Comune di Senis, sono rimasti invariati rispetto all'anno 2016 (deliberazione G.C. n. 10 del 02/03/2017):

ZONA A € 20,00/mq
ZONA B € 30,00/mq
ZONA C € 15,00/mq
ZONA D € 12,39/mq

PER L'ANNO D'IMPOSTA 2017 SONO STATE CONFERMATE LE NOVITÀ INTRODOTTE CON LA LEGGE DI STABILITÀ 2016 E QUINDI LA IUC È RIMASTA SOSTANZIALMENTE INVARIATA RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

CHI DEVE PAGARE (SOGGETTI PASSIVI)

L'imposta deve essere pagata da tutti coloro che possiedono immobili (fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli) a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie), ad eccezione dell'abitazione principale e relative pertinenze (nel limite di una per ciascuna categoria catastale), esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9;

ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

- Immobili posseduti 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 gli stessi non risultino locati;
- Come previsto dall'art. 9/bis comma 1, del Decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito

dalla Legge 23 maggio 2014 n. 80: "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".

NOVITA' INTRODOTTE DALLA FINANZIARIA 2016

(Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - G.U. n. 302 del 30/12/2015, S.O. n. 70)

Nel 2016 sono state apportate importanti variazioni alla IUC:

- **IMU su immobili concessi in comodato gratuito**: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito **con riduzione del 50% della base imponibile**. Si tratta di una impostazione molto restrittiva in quanto limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ad uso abitativo ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. In aggiunta c'è la condizione che l'immobile o i due immobili siano presenti nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9).

Vedi nota di approfondimento in basso *

- **Esenzione IMU estesa agli immobili di cooperative edilizie** a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

- **IMU Terreni agricoli** esenzione per i terreni ubicati nei comuni riportati nella circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993 come **montani o parzialmente montani** (in caso di parziale delimitazione - PD - l'esenzione vale solo per i terreni nelle zone parzialmente delimitate). Sono inoltre completamente esentati i terreni agricoli posseduti e condotti da CD (coltivatori diretti) e dagli IAP (imprenditori agricoli professionali) di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione; di quelli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448; e di quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile. La detrazione di Euro 200,00 introdotta per il 2015 viene eliminata e viene eliminata l'esenzione per i terreni agricoli concessi in fitto o comodato da CD o IAP ad altri CD o IAP.

- **IMU immobili a canone concordato** 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, è ridotta al 75 per cento.

- **Esclusione dei macchinari cosiddetti "imbullonati"** dalla determinazione diretta delle rendite catastali del Gruppo D ed E: "Sono esclusi dalla stima diretta delle rendite catastali i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo."

- **Art. 133 - Anticipazione al 01/01/2016 del nuovo sistema sanzionatorio** penale e amministrativo introdotto con il DLgs 158/2015 - Riduzione della sanzione minima per ravvedimenti effettuati entro 90 giorni dalla scadenza.

COME E DOVE SI VERSA

I versamenti possono essere effettuati su tutto il territorio nazionale, presso qualsiasi sportello bancario o postale, utilizzando il modello F24, prestando attenzione ad indicare correttamente i codici tributo sotto indicati, al fine di garantire il corretto pagamento dell'imposta dovuta.

L'importo minimo totale annuo dell'imposta, sotto al quale non è dovuto il versamento corrisponde a **€ 4,00**.

CODICI TRIBUTO DA INDICARE NEL MODELLO F24

Il CODICE ENTE per il comune di Senis da indicare nel modello F24 è I609

Codice tributo comune	descrizione	Cod. tributo Stato
3918	IMU imposta munic. Propria altri fabbricati	
3916	IMU imposta munic. Propria aree edificabili	
	IMU imposta munic. Propria pfer imm. Cat. D	3925

Si precisa che tutte le varie esenzioni relative all'imposta (es. coltivatori diretti) vanno puntualmente dichiarate all'ufficio tributi mediante presentazione di apposita dichiarazione.

Per quanto non richiamato nella presente informativa si rimanda al Regolamento IUC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 23/06/2014 ed alla normativa di riferimento.

Il Responsabile del procedimento
F.to Dott.ssa Roberta Simbula

Note:

* **COMODATO GRATUITO AI FINI IMU**

Art. 1803 Codice Civile

"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è essenzialmente gratuito."

Comodante è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

Nota Bene: per gli immobili il contratto di comodato va stipulato e registrato in forma scritta presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione (D.P.R. 131/86, art. 5, del T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro).

Ultima modifica 18/02/2016

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti: le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito per il quale è prevista una **riduzione del 50% della base imponibile**, analogamente agli immobili storici o inagibili. Infatti all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, al comma 3, dove vengono previste le riduzioni di base imponibile per gli immobili storici o inagibili, prima della lettera a) è inserita la seguente lettera:

[La base imponibile è ridotta del 50 per cento:]

«0a) 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 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»;

Aggiornamento: il MEF ha pubblicato la **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016**, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad **uso abitativo** ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo").

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

Casi di non applicabilità della riduzione:

- **se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;**
- **se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione;**
- **se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione**
- **se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione**
- **se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale dal comodatario non si può applicare la riduzione**
- **se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione**

L'immobile in comodato non è assimilabile ad abitazione principale come poteva avvenire negli anni precedenti ma rimane evidentemente un immobile soggetto ad aliquota ordinaria (5 per mille) con base imponibile ridotta del 50%.

Il comodato è possibile **solo tra figli e genitori**. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Aggiornamento (04 feb): per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota **prot. n. 2472 del 29 gennaio 2016**, ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

Per la registrazione di **contratto verbale**, la Circolare MEF N. 1/DF/2016 specifica che si deve compilare in duplice copia il **Modello 69** in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "**Contratto verbale di comodato**".

La registrazione del contratto verbale prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio decorre dal mese successivo.

Esempi di contratto scritto e registrato:

contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;

contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;

contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Infine **per beneficiare della riduzione della base imponibile** per l'immobile concesso in comodato, **il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite apposita Dichiarazione.**

Il comodato gratuito alle condizioni viste (riduzione del 50% della base imponibile solo in caso di possesso di 1 o 2 immobili in Italia e situati tutti nello stesso comune di residenza del comodante/proprietario) vale per legge dal 01/01/2016 a prescindere da quanto potrà essere successivamente deliberato dal Comune. Per l'applicazione bisogna solo dimostrare al Comune il possesso dei requisiti.

Per chi ha già un contratto di comodato stipulato precedentemente che rispetta le condizioni viste deve fare solo dichiarazione al Comune.

Prima della registrazione del Contratto occorre verificare di possedere effettivamente i requisiti!

Per la registrazione del Contratto di comodato, da effettuare entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; per l'altra parte è sufficiente una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con **Modello F23**;
- **Modello 69** compilato, per la richiesta di registrazione.

Il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è pertanto di almeno Euro 232,00 (200,00 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00) + eventuali costi aggiuntivi se ci si rivolge ad un consulente o ad una agenzia.

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.