

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 014
30 LUG 2014
N. 205658
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO
04 03

Verona, 28 luglio 2014

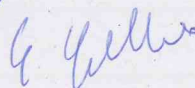
Oggetto: - Delibera Consiglio comunale n. 34 del 25 giugno 2014. Approvazione aliquote IMU e TASI. 2014. Trasmissione quadro sintetico.

Come è noto, con la deliberazione consiliare citata, sono state approvate le aliquote IMU e TASI. 2014.

Al fine di agevolare la S.V. nell'espletamento degli adempimenti relativi all'assistenza fiscale, si trasmette in allegato, il quadro riassuntivo delle aliquote e relative norme di applicazione.

Saluti.

Il Dirigente Tributi Accertamento Riscossioni
Tarasco Arch. Stefano





FOGLIO INFORMATIVO IUC componenti IMU e TASI

Con la L. 147/2013, c.d. Legge di Stabilità, è stata istituita l'imposta unica comunale (IUC). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Componente IMU

L'IMU da imposta sperimentale diviene definitiva, non si paga più per l'immobile adibito ad abitazione principale, ad eccezione degli immobili di lusso appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9, e continua ad applicarsi agli altri immobili, compresi le seconde case e i beni strumentali.

Chi paga (soggetto passivo) l'IMU

L'imposta viene pagata dal proprietario dell'immobile o da colui che vanta sullo stesso un diritto reale, vale a dire:

- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso;
- l'enfiteuta (enfiteusi: diritto reale di godimento su cosa altrui che attribuisce al titolare, enfiteuta, lo stesso potere di godimento del fondo che spetta al proprietario, salvo l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al proprietario, concedente, un canone periodico che costituisce un onere reale, art. 957 c.c.);
- il titolare del diritto di superficie;
- il locatario finanziario dalla stipula del contratto di leasing e per tutta la durata dello stesso, anche se avente ad oggetto immobili da costruire o in corso di costruzione (art. 9, comma 1, D.Lgs 23/2011);
- il concessionario di aree demaniali.

Quando si paga l'IMU

Il versamento dell'imposta e della quota statale per gli immobili di categoria D per l'anno 2014, deve essere effettuato alle seguenti scadenze:

ACCONTO 16 giugno 2014: da effettuare applicando le aliquote approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08/05/2013.

SALDO 16 dicembre 2014: pagamento a conguaglio con le aliquote deliberate il 25 giugno 2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34.

Come si esegue il versamento IMU

Il versamento è effettuato tramite modello F24 oppure anche tramite apposito bollettino postale.

Si ricorda che il codice Ente del Comune di Verona è L781.

I codici tributo per eseguire il versamento sono i seguenti:

3912 IMU – Imposta municipale propria su abitazione principale (A1/A8/A9) e relative pertinenze - COMUNE

3913 IMU – Imposta municipale propria per i fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE

3914 IMU – Imposta municipale propria per i terreni – COMUNE

3916 IMU – Imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE

3918 IMU – Imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE

3925 IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO

3930 IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE

Soggetti residenti all'estero

E' possibile effettuare il versamento utilizzando il modello F24, oppure seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012. Il versamento deve essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati in comuni diversi. Restano confermate le modalità di versamento previste per l'ICI, ovvero il vaglia postale internazionale ordinario, il vaglia internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario.

Per la quota spettante al Comune: il **codice IBAN** del conto sul quale accreditare l'importo dovuto è **IT 96 B 02008 11725 000003465410**; il codice **BIC** (Bank Identifier Code)/**SWIFT**, è inoltre utilizzato nei pagamenti internazionali per identificare la Banca del beneficiario. Disponibile per quasi tutte le banche del mondo, può essere formato da 8 o da 11 caratteri alfanumerici. Il codice BIC SWIFT del Comune di Verona è: UNCRITM1P07.

Per la quota riservata allo Stato, limitatamente agli immobili di categoria D per i quali è dovuta, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia. La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Componente TASI

La componente IUC, denominata TASI, è un tributo per i servizi indivisibili collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli.

Chi paga (soggetto passivo) la TASI

Il tributo viene pagato da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari ossia fabbricati, compresa l'abitazione principale e aree edificabili.

In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido, quindi tutti i proprietari insieme tra loro o i detentori insieme tra loro, all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia occupata da un soggetto diverso dal proprietario (o titolare di altro diritto reale) sull'unità immobiliare sono tenuti a versare in diversa misura percentuale, stabilita dal regolamento,

il proprietario (70%)

l'occupante (30%)

entrambi sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria

sono cioè tenuti, ognuno per la propria quota, al versamento del tributo.

Dette percentuali sono calcolate applicando le aliquote approvate.

- In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

- In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie.

- In caso di separazione o divorzio, il coniuge assegnatario non paga l'Imu ma è tenuto a pagare la Tasi. Egli infatti, è titolare ex lege (art. 4, comma 12-quinquies, D.L. 16/2012) del diritto di abitazione applicabile solo per l'Imu. Quindi se i coniugi sono contitolari dell'immobile, entrambi sono solidalmente tenuti a versare l'imposta sui servizi indivisibili. Qualora invece il coniuge che occupa l'immobile non ne sia titolare, è tenuto a pagare solo una quota parte del tributo in qualità di detentore, nella misura del 30%.

Quando si paga la TASI

Il versamento dell'imposta per l'anno 2014, deve essere effettuato per questa tipologia:

ABITAZIONE PRINCIPALE E SEGUENTI FATTISPECIE ASSIMILATE PER LEGGE E REGOLAMENTO

1. Unità immobiliare e sue pertinenze adibita ad abitazione principale.
2. Unità immobiliare appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale e relative pertinenze del socio assegnatario.
3. Unità immobiliare e sue pertinenze di civile abitazione destinata ad alloggio sociale così come definito dal D.M. 22/04/2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.
4. Unità immobiliare e sue pertinenze adibita ad abitazione assegnata al coniuge in caso di separazione legale, scioglimento, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.
5. Unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduta, e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.
6. Unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE di Verona, a condizione che la stessa non risulti locata e/o occupata

7. 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 e/o occupata da soggetti estranei al nucleo familiare anagrafico del ricoverato, così come attestato in data precedente al cambio di residenza dell'anziano.

scadenza:
**ACCONTO E SALDO in unica soluzione
entro il 16 dicembre 2014**

PER TUTTE LE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI E PER LE AREE EDIFICABILI

ACCONTO TASI: 16 ottobre 2014

SALDO TASI: 16 dicembre 2014

Come si esegue il versamento TASI

Il versamento è effettuato in autoliquidazione tramite modello F24 oppure tramite apposito bollettino postale.

Si ricorda che il codice Ente del Comune di Verona è L781.

I codici tributo per eseguire il versamento sono i seguenti:

3958 TASI – tributo per i servizi indivisibili su abitazione principale e relative pertinenze;

3959 TASI – tributo per i servizi indivisibili per fabbricati rurali ad uso strumentale;

3960 TASI – tributo per i servizi indivisibili per le aree fabbricabili;

3961 TASI – tributo per i servizi indivisibili per altri fabbricati;

Come si calcola la base imponibile per IMU e TASI

L'individuazione della base imponibile avviene seguendo regole diverse a seconda della diverse tipologie di immobili.

Fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è ottenuta moltiplicando la rendita catastale desumibile dalla visura catastale che può essere richiesta solo all'Agenzia del Territorio, rivalutata del 5%, per i relativi moltiplicatori, secondo la seguente formula:
Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore (v. tabella sotto riportata)

| Categoria catastale | Moltiplicatore |
|--------------------------------|-----------------------|
| A (eccetto A/10) – C/2-C/6-C/7 | 160 |
| A/10 – D/5 | 80 |
| B | 140 |
| C/1 | 55 |
| C/3-C/4-C/5 | 140 |
| D (eccetto D/5) | 65 |

Casi particolari.

Fabbricati di interesse storico o artistico: per tali immobili, rientranti nella definizione di bene culturale dettata dall'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (vincolo diretto), la base imponibile, come sopra determinata, è ridotta del 50% (art. 13, comma 3, lett a), D.L. 201/2011).

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati la base imponibile come sopra determinata è ridotta del 50%, a condizione che (art. 13, comma 3, lett. b), D.L. 201/2011) l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, da allegare alla dichiarazione ministeriale IMU. Il contribuente, in alternativa, può presentare, entro il 31 dicembre dell'anno in cui l'immobile è dichiarato inagibile, una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del DPR 445/2000, nella quale afferma di essere in possesso di specifica perizia.

Per gli immobili storici e per quelli inagibili, ove sussistano le condizioni richieste, la base imponibile sarà determinata come segue:

Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore relativo alla categoria catastale dell'immobile x 50%

L'agevolazione per i fabbricati di interesse storico, per le unità immobiliari inagibili e inabitabili non si applica per il pagamento della TASI

Fabbricati appartenenti alla categoria D, interamente posseduti da imprese, distintamente contabilizzati, la base imponibile, come per l'ICI, è data dal valore risultante dalle scritture contabili, opportunamente rivalutato sulla base dei coefficienti annualmente approvati con decreto ministeriale.

Secondo il predetto criterio, per determinare la base imponibile, è necessario stratificare il valore contabile del fabbricato tenendo conto degli anni di formazione del costo e rivalutare l'importo annuale in base al corrispondente coefficiente ministeriale. Eventuali costi incrementali capitalizzati in corso d'anno avranno effetto sull'imposta dovuta per l'anno successivo (art. 5, comma 3, D. Lgs 504/92).

Si ricorda che tale criterio è applicabile solamente fino all'anno nel corso del quale avviene l'attribuzione della rendita catastale che quindi ha valore dall'anno successivo.

Aree fabbricabili la base imponibile per le aree fabbricabili è data, come nell'ICI, dal valore 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.

Fermo restando che il contribuente è sempre tenuto ad eseguire il pagamento sulla base del valore venale al 1° gennaio, come sopra individuato, al solo scopo di agevolare i contribuenti nell'individuazione del valore imponibile, il Comune ha confermato con D.C. n. 34 del 25 luglio 2014 i valori venali medi in comune commercio delle aree ubicate sul proprio territorio, come da tabella disponibile sul sito internet.

Terreni agricoli la base imponibile dei terreni agricoli nell'imposta municipale propria è calcolata moltiplicando il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per un moltiplicatore pari a 135, come segue:

Valore imponibile = reddito dominicale (desumibile dalla visura catastale) x 1,25 x 135 (o 75).

Agevolazioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP

Nel caso di terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (D.Lgs 99/2004) iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è ridotto a 75.

Aliquote e detrazione IMU e TASI

Testo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 25 giugno 2014.

UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE E FATTISPECIE ASSIMILATE, ASSOGGETTATE AL SOLO PAGAMENTO DELLA TASI:

| FATTISPECIE | Aliquota TASI |
|---|---------------|
| Con detrazioni decrescenti in base alla rendita catastale (*): euro 200 fino a rendita catastale pari a € 350; euro 100 da rendita catastale € 351 a € 600; euro 50 da rendita catastale € 601 a € 750; euro 0 (zero) da rendita catastale € 751 | |
| (*) sono escluse dalle detrazioni le u.i.u. censite nelle categorie catastali A/5 e A/4 delle microzone 01 – città antica e 02 – quartieri residenziali di pregio | |
| Unità immobiliare e sue pertinenze adibita ad abitazione principale. | 2,5‰ |
| Unità immobiliare appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale e relative pertinenze del socio assegnatario. | 2,5‰ |
| Unità immobiliare e sue pertinenze di civile abitazione destinata ad alloggio sociale così come definito dal D.M. 22/04/2008 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 | 2,5‰ |
| Unità immobiliare e sue pertinenze adibita ad abitazione assegnata al coniuge in caso di separazione legale, scioglimento, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. | 2,5‰ |
| Unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduta, e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. | 2,5‰ |
| Unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE di Verona, a condizione che la stessa non risulti locata e/o occupata | 2,5‰ |
| 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 e/o occupata da soggetti estranei al nucleo familiare anagrafico del ricoverato, così come attestato in data precedente al cambio di residenza dell'anziano. | 2,5‰ |
| Altri immobili assoggettati al solo pagamento della TASI | |
| Unità immobiliari costruite e destinate dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. beni merce. | 3,3‰ |
| Fabbricato rurale ad uso strumentale, come definito ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 557/1993. | 1,0‰ |

UNITA' IMMOBILIARI ASSOGGETTATE A IMU E TASI:

| FATTISPECIE | IMU | TASI |
|---|---------------|-------|
| Aliquota ordinaria per fattispecie diverse da quelle di seguito indicate e per aree fabbricabili. | 8,1 ‰ | 3,3‰ |
| Unità immobiliare adibita ad abitazione principale A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze. | 3,5 ‰ | 2,5‰ |
| Unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3). | 4,6‰ | 2,0 ‰ |
| Unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3) mediante l'intervento della Fondazione Scaligera per la locazione. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
| Unità immobiliare di proprietà di enti locali, come definiti all'art. 2, comma 1, del D. Lgs. 267/00, concessa a titolo gratuito ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
| Unità immobiliare di proprietà dei genitori in cui risieda e dimori un figlio proprietario, a sua volta, dell'immobile nel quale risiedono e dimorano i genitori, purché entrambi non siano possessori di altre unità immobiliari nel Comune di Verona. | 4,6‰ | 1,5 ‰ |
| Una (1) unità immobiliare concessa in comodato gratuito dal soggetto passivo a un parente, in linea retta, entro il primo grado che la utilizzi come abitazione principale. Il comodatario deve appartenere a un nucleo familiare con ISEE non superiore a € 15.000,00 annui. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
| Unità immobiliare di proprietà di Organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS) purché il soggetto passivo dell'imposta, se diverso dall'utilizzatore, sia anch'esso ONLUS e abbia concesso l'immobile in comodato gratuito. | 4,6‰ | 2,3‰ |
| Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, dichiarati di interesse culturale e convenzionati con il Comune di Verona per usi pubblici a titolo gratuito. | 4,6‰ | 3,3‰ |
| Unità immobiliare appartenente alle categorie C1 (negozi e botteghe anche storiche), purché priva di slot – machines, C3 (laboratori per arti e mestieri) e A10 (uffici) se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6 ‰ | 3,3‰ |
| Unità immobiliare appartenente alla categoria D3 Teatro / cinematografo purché in attività. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |
| Unità immobiliare appartenente alla categoria D2 Alberghi se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |
| Unità immobiliare appartenente alle categorie D1 (opifici), D7 (fabbricati industriali), D8 (fabbricati commerciali) se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |

UNITA' IMMOBILIARI ASSOGGETTATE A IMU:

| | | |
|--------------------------------|-------|---|
| Aliquota per terreni agricoli. | 10,6‰ | / |
|--------------------------------|-------|---|

COSA SI INTENDE PER UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE E FATTISPECIE ASSIMILATE, PER LEGGE O DA REGOLAMENTO.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 13, comma 2, D.L. 201/2011): ai fini dell'imposta municipale propria è abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica** unità immobiliare: nel caso in cui più unità immobiliari siano utilizzate contemporaneamente come abitazione principale, solamente una a scelta del contribuente potrà considerarsi, ai fini del tributo, abitazione principale. Nell'immobile il possessore e il suo nucleo familiare devono avere contemporaneamente la dimora abituale e la residenza anagrafica. La normativa vigente vieta di ritenere abitazione

principale l'unità immobiliare in cui si dimora abitualmente ma nella quale non si ha la residenza anagrafica.

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 ad un solo immobile.

2) pertinenze dell'abitazione principale sono tali le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale (art. 817 c.c.) a condizione che: siano classificate nelle categorie catastali C2, C6 o C7; e che si tratti di 1 unità pertinenziale per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nel conto delle pertinenze associabili vanno quindi considerate anche le unità non accatastate in modo autonomo come nel caso delle cantine (C2) accatastate con l'immobile adibito ad abitazione principale.

Pertanto, ad esempio, un contribuente che possiede 1 abitazione, in cui non sono incluse unità pertinenziali, e 3 unità immobiliari classificate nella categoria catastale C6, pur se tutte destinate a servizio dell'abitazione, potrà considerarne pertinenza, ai fini dell'imposta municipale, solamente una. Le altre due dovranno scontare l'imposta con l'aliquota differenziata di cui alla lett. l).

Analogamente, un contribuente che possiede la sola abitazione principale, in cui non sono incluse unità pertinenziali, due garage distintamente accatastati nella categoria C6, un locale di deposito, accatastato in categoria C2 ed una soffitta, accatastata nella categoria C2, potrà considerare pertinenza solamente uno dei due garage ed il locale di deposito o in alternativa a questo, la soffitta.

Spetterà al contribuente individuare quale unità pertinenziale potrà beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale

Se, invece, l'abitazione include al suo interno, ad esempio, una cantina accatastata unitamente all'abitazione medesima, il contribuente non può considerare pertinenza, ai fini dell'imposta, un'altra eventuale pertinenza accatastata separatamente nella categoria C2, alla quale dovrà applicare pertanto l'aliquota prevista per gli altri fabbricati.

Si evidenzia che, in ogni caso, affinché le unità immobiliari possano essere considerate pertinenza dell'abitazione principale devono sussistere tutti i requisiti previsti dall'art. 817 del codice civile. Pertanto, ad esempio, anche se il contribuente possiede l'abitazione principale ed un garage, distintamente accatastato, se quest'ultimo non è utilizzato al servizio dell'abitazione (perché, ad esempio, locato o concesso in comodato a terzi), non potrà beneficiare dell'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale.

3) Detrazione per l'abitazione principale.

All'unità immobiliare destinata dal contribuente ad abitazione principale di categoria A1/A8/A9, nella quale risiede e dimora abitualmente con il suo nucleo familiare, spetta una detrazione **decrescente in base alla rendita catastale ad esclusione delle u.i.u. censite nelle categorie catastali A/5 e A/4 delle microzone 01 – città antica e 02 – quartieri residenziali di pregio:**

euro 200 fino a rendita catastale pari a € 350;

euro 100 da rendita catastale € 351 a € 600;

euro 50 da rendita catastale € 601 a € 750;

euro 0 (zero) da rendita catastale € 751

La detrazione spetta fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta dovuta sull'abitazione principale. Se vi è un residuo, circostanza che si verifica solo per le abitazioni principali con rendita fino a € 350, l'importo della detrazione può essere utilizzato anche per coprire l'imposta dovuta per le pertinenze. La detrazione va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale o sussistono le condizioni che ne danno diritto. Il numero dei mesi dovrà determinarsi considerando per intero il mese in cui il requisito si sia verificato per almeno 15 giorni.

| | |
|---|-------------|
| Unità immobiliari costruite e destinate dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. beni merce. | 3,3‰ |
|---|-------------|

Sono considerati beni merce gli immobili detenuti dalle imprese di costruzione destinati alla vendita ma ancora invenduti, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Si intendono tali i fabbricati oggetto di interventi di incisivo recupero e i fabbricati in corso di costruzione. L'esenzione spetta al costruttore, ovvero a chi è titolare del permesso di costruzione ed è applicabile sia ai fabbricati ad uso abitativo che strumentale. Il Legislatore ha operato un'equiparazione tra i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001 e i fabbricati in corso di costruzione. I primi, infatti, sono, alla stessa stregua dei secondi, considerati, ai fini della determinazione della base imponibile IMU, area fabbricabile fino all'ultimazione dei lavori (Risoluzione MEF 11 D/F 11/12/2013).

| | |
|---|-------------|
| Fabbricato rurale ad uso strumentale, come definito ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 557/1993. | 1,0‰ |
|---|-------------|

E' fabbricato rurale ad uso strumentale l'unità immobiliare che ha i requisiti di ruralità strumentale ai sensi dell'art. 9, comma 3 bis, del D.L. 557/93. Qualora l'unità immobiliare non abbia i requisiti di legge sopra citati e l'immobile non sia utilizzato direttamente dal proprietario che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo, sarà assoggettato all'applicazione dell'aliquota ordinaria.

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Aliquota ordinaria per fattispecie diverse da quelle di seguito indicate e per aree fabbricabili. | 8,1 ‰ | 3,3‰ |
|--|--------------|-------------|

Si tratta dell'aliquota da applicare alle aree fabbricabili e a tutti i casi non ricompresi nelle categorie citate successivamente.

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Unità immobiliare adibita ad abitazione principale A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze. | 3,5 ‰ | 2,5‰ |
|--|--------------|-------------|

La Legge di stabilità 2014 ha escluso l'applicazione dell'IMU sull'abitazione principale ad eccezione delle categorie catastali di lusso A/1, A/8, A/9, sulle quali si continua ad applicare l'IMU oltre ad essere soggette al pagamento della TASI.

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3). | 4,6‰ | 2,0 ‰ |
|--|-------------|--------------|

Riguarda immobili locati con canone agevolato stipulati obbligatoriamente ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98. Per il riconoscimento dell'aliquota agevolata è necessario che l'inquilino adibisca l'immobile locato a propria abitazione principale trasferendo in esso la propria residenza.

Per usufruire di tale aliquota è necessario aver presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti.

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3) mediante l'intervento della Fondazione Scaligera per la locazione. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
|--|-------------|--------------|

Si tratta di immobili locati a titolo di abitazione principale ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98, mediante l'intervento della Fondazione Scaligera per la Locazione ai sensi dell'art. 3 dello Statuto della Fondazione medesima nonché al Comune di Verona, in qualità di conduttore, al fine di soddisfare le esigenze abitative di soggetti in stato di necessità. Per il riconoscimento dell'aliquota agevolata è necessario che l'inquilino

adibisca l'immobile locato a propria abitazione principale, trasferendo in esso la propria residenza.

Per usufruire di tale aliquota è necessario aver presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti.

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Unità immobiliare di proprietà di enti locali, come definiti all'art. 2, comma 1, del D. Lgs. 267/00, concessa a titolo gratuito ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
|---|-------------|--------------|

Ai fini del testo unico citato, per enti locali si intendono: i comuni, le province, le città metropolitane, le comunità montane, le comunità isolate e le unioni di comuni.

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Unità immobiliare di proprietà dei genitori in cui risieda e dimori un figlio proprietario, a sua volta, dell'immobile nel quale risiedono e dimorano i genitori, purché entrambi non siano possessori di altre unità immobiliari nel Comune di Verona. | 4,6‰ | 1,5 ‰ |
|--|-------------|--------------|

Si tratta di un semplice scambio di immobili tra genitori e figli nel caso in cui i genitori (uno solo di essi o pro quota) proprietari di un immobile, lascino lo stesso a disposizione del figlio che lo adibisce a propria abitazione principale e loro stessi si trasferiscano (dimora abituale e residenza devono coincidere) in un immobile di proprietà (al 100% o pro quota) del figlio. E' importante precisare che tutti i soggetti passivi coinvolti, genitori e figli, non devono possedere altri immobili da adibire ad abitazione (di categoria da A1 a A9 e relative pertinenze C2/C6/C7) nel Comune di Verona.

Nel caso in cui l'immobile occupato dai genitori sia di proprietà es. di due figli, solo il figlio che occupa l'immobile dei genitori potrà usufruire dell'aliquota agevolata, mentre l'altro figlio pagherà gli immobili di sua proprietà secondo le aliquote previste.

Per usufruire di tale aliquota è necessario aver presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti.

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Una (1) unità immobiliare concessa in comodato gratuito dal soggetto passivo a un parente, in linea retta, entro il primo grado che la utilizzi come abitazione principale. Il comodatario deve appartenere a un nucleo familiare con ISEE non superiore a € 15.000,00 annui. | 4,6‰ | 1,0 ‰ |
|--|-------------|--------------|

E' prevista un'aliquota agevolata nel caso in cui 1 unità immobiliare sia concessa ad un parente in linea retta di primo grado (padre/madre- figlio/a) che vi risiede, adibendo l'immobile a propria abitazione principale, purché chi occupa l'immobile abbia un ISEE inferiore a € 15.000,00 annui. Per usufruire di tale aliquota è necessario presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014. La dichiarazione ISEE va presentata ogni anno.

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Unità immobiliare di proprietà di Organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS) purché il soggetto passivo dell'imposta, se diverso dall'utilizzatore, sia anch'esso ONLUS e abbia concesso l'immobile in comodato gratuito. | 4,6‰ | 2,3‰ |
|---|-------------|-------------|

La riduzione è prevista (art. 10, comma 5, regolamento IUC componente IMU) per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) o Enti che godono delle agevolazioni ONLUS di cui all'art. 10 del D. Leg.vo 4 dicembre 1997, n. 460 e successive modifiche e integrazioni, in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della stessa legge, nonché alle Associazioni di Promozione Sociale, come definite dalla legislazione di settore, purché i soggetti passivi dell'imposta, se diversi dall'utilizzatore, siano anche essi Enti non commerciali pubblici o privati e abbiano concesso l'immobile in comodato

gratuito. Per usufruire di tale aliquota è necessario presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti.

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, dichiarati di interesse culturale e convenzionati con il Comune di Verona per usi pubblici a titolo gratuito. | 4,6‰ | 3,3‰ |
|---|-------------|-------------|

I fabbricati di interesse storico con vincolo diretto, posso beneficiare dell'aliquota IMU ridotta purché stipulino apposita convenzione con il Comune di Verona al fine di concedere l'unità immobiliare a titolo gratuito e per usi pubblici. Per usufruire di tale aliquota è necessario aver presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014.

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Unità immobiliare appartenente alle categorie C1 (negozi e botteghe anche storiche), purché priva di slot – machines, C3 (laboratori per arti e mestieri) e A10 (uffici) se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6 ‰ | 3,3‰ |
|--|--------------|-------------|

La condizione necessaria per applicare l'aliquota corrispondente a tale fattispecie è quella di essere proprietario e utilizzatore del bene, siano essi persona fisica o persona giuridica, purché riconducibili all'unico soggetto. Relativamente alle unità immobiliari accatastate come C1, per beneficiare dell'aliquota ridotta è necessario non aver installato all'interno del locale slot machine.

Per usufruire di tale aliquota è necessario aver presentato dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti.

Per i locali in categoria catastale C1 la dichiarazione sostitutiva va ripresentata per dichiarare l'assenza di slot.

| | | |
|--|-----------------------|-------------|
| Unità immobiliare appartenente alla categoria D3 Teatro / cinematografo purché in attività. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |
|--|-----------------------|-------------|

L'aliquota prevista è applicabile solo a teatri e cinematografi in attività. Trattandosi di immobili appartenenti a categoria catastale D3, l'imposta deve essere versata interamente allo Stato, utilizzando l'apposito codice tributo. Qualora il teatro/cinematografo NON sia in attività, all'immobile dovrà essere applicata l'aliquota ordinaria 8,1 per mille: distinguendo 7,6 per mille da versare allo Stato e 0,5 per mille da versare al Comune.

| | | |
|---|-----------------------|-------------|
| Unità immobiliare appartenente alla categoria D2 Alberghi se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |
|---|-----------------------|-------------|

Appartengono a tale categoria gli alberghi, pensioni e residence (con fine di lucro) l'aliquota ridotta è applicabile all'immobile sia il proprietario persona fisica o persona giuridica. Qualora l'utilizzo NON sia diretto vige il regime in precedenza indicato, ossia il pagamento dell'immobile con aliquota ordinaria 8,1 per mille: distinguendo 7,6 per mille da versare allo Stato e 0,5 per mille da versare al Comune.

| | | |
|--|-----------------------|-------------|
| Unità immobiliare appartenente alle categorie D1 (opifici), D7 (fabbricati industriali), D8 (fabbricati commerciali) se utilizzata direttamente dal proprietario. | 7,6‰ Stato | 3,3‰ |
|--|-----------------------|-------------|

La condizione necessaria per applicare l'aliquota corrispondente a tale fattispecie è quella di essere proprietario e utilizzatore del bene. La quota corrispondente all'aliquota pari al 7,6 per mille deve essere versata allo Stato. Per usufruire di tale aliquota è necessario presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio entro il 31/12/2014 qualora non presentata negli anni precedenti. Qualora l'utilizzo NON sia diretto da parte del

proprietario vige il regime in precedenza indicato, ossia il pagamento dell'immobile con aliquota ordinaria 8,1 per mille: distinguendo 7,6 per mille da versare allo Stato e 0,5 per mille da versare al Comune

Ravvedimento

In caso di **omesso, parziale o tardivo pagamento** del tributo si può evitare l'applicazione della sanzione "ordinaria", pari al 30% dell'importo, se si regolarizza spontaneamente la violazione commessa, a condizione che la violazione stessa non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidamente obbligati abbiano avuto formale conoscenza (art. 13 del D.Lgs 472/97 e successive modificazioni). In tal caso, la sanzione "ordinaria" è ridotta allo 0,2% giornaliero dell'importo dovuto, se il versamento è eseguito entro 15 giorni dalla scadenza; al 3% dell'importo dovuto (1/10 dell'ordinario 30%), se il versamento è eseguito entro il termine di 30 giorni dalla scadenza; al 3,75% dell'importo dovuto (1/8 dell'ordinario 30%), se il versamento è effettuato entro un anno dalla violazione se non è prevista la dichiarazione periodica. Tuttavia essendo cambiati i termini per la presentazione della dichiarazione IMU, si resta in attesa di chiarimenti da parte degli organi competenti.

Il versamento della sanzione "ridotta" deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, se dovuti, nonché a quello degli interessi moratori calcolati al tasso legale (dal 01/01/2012 al 2,5%), con maturazione giorno per giorno (quindi con l'applicazione degli interessi per ogni giorno di ritardo dalla scadenza fino al giorno di pagamento compreso). Il versamento della somma dovuta (tributo+sanzione+interessi) va eseguito mediante modello F24, barrando la casella "ravvedimento". Le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto, impiegando il medesimo codice tributo dell'imposta.

Il contribuente può presentare all'ufficio tributi la comunicazione dell'avvenuta applicazione del ravvedimento allegando copia del modello F24 utilizzato.

Dichiarazione IMU e dichiarazione TASI

La dichiarazione IMU e la dichiarazione TASI devono essere presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta o dalla data di inizio della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione TASI può essere presentata anche da uno solo degli occupanti. Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente.

La dichiarazione IMU e la dichiarazione TASI hanno 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.

Le dichiarazioni già presentate ai fini dell'imposta Comunale per gli immobili (ICI) valgono anche per l'IMU e la TASI. E' confermata la normativa che esenta dall'obbligo dichiarativo le compravendite registrate in atti notarili. (art 13, comma 12 ter, del D.L. 201/2011, convertito con la L. 214/2011).