

# ACCONTO IMU 2014

**AVVERTENZA:** Le informazioni fornite potrebbero essere soggette a variazione in seguito a eventuali modifiche apportate dal legislatore

## NOVITA' 2014

- L'IMU fa parte della Imposta Unica Comunale (IUC). Resta valida la disciplina IMU risultante dalla normativa vigente;
- Non è dovuta l'IMU sulle seguenti tipologie di immobili:
  - abitazione principale e relative pertinenze (una per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7) purché non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
  - immobili assimilati all'abitazione principale per legge o con regolamento comunale;
  - un unico immobile (non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8, A/9) di proprietà del 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - fabbricati rurali ad uso strumentale;
  - fabbricati merce (costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati);Ai fini dell'applicazione dell'esclusione per i casi sopraelencati il soggetto passivo è tenuto a presentare entro il 30 giugno 2014 apposita denuncia di variazione a pena di decadenza;
- Sui terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore per il calcolo dell'imposta è 75 (in luogo di 110);
- Il Comune non ha ancora approvato le aliquote per il 2014, pertanto per il calcolo dell'acconto sono applicabili aliquote vigenti nel 2013.

## CHI DEVE PAGARE L'IMPOSTA

Soggetto passivo dell'imposta, tenuto al pagamento e alle dichiarazioni previste dalla legge, è:

- il proprietario
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie
- il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata
- il coniuge superstite
- l'erede con diritto di abitazione
- il concessionario di aree demaniali
- il coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento degli effetti civili del matrimonio

## OGGETTO DELL'IMPOSTA

Sono soggetti a IMU:

- i fabbricati già iscritti (e quelli che devono ancora essere iscritti) al catasto edilizio urbano, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dal momento in cui il fabbricato è utilizzato;

- le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;  
n.b.: sono considerati inedificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, utilizzati per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- i terreni agricoli;
- i terreni incolti e quelli coltivati in modo non imprenditoriale.

## BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6, 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 A/10 e D/5
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati D/5
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscante) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli immobili appartenenti al gruppo "D", non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati pagano l'imposta moltiplicando l'aliquota per il valore contabile del bene, a sua volta dato dal costo di costruzione o di ampliamento. I costi sostenuti per la costruzione dell'immobile devono essere moltiplicati con coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è determinata dal valore venale al 1 gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili. Si riportano di seguito i valori compresi nel regolamento IMU vigente nel 2013. Si ricorda che il regolamento contiene i seguenti valori minimi delle aree edificabili utilizzabili dall'ufficio tributi per l'effettuazione degli accertamenti (non si farà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree sia stata determinata in base a detti valori e risulti tempestivamente versata):

## ZONA URBANISTICA OMOGENEA

## VALORE UNITARIO A MQ.

(A) centro storico :

- |  |             |
|--|-------------|
| - in assenza di piano particolareggiato                | €/mq 146,42 |
| - con piano particolareggiato in vigore                | €/mq 195,22 |
| (B1) di completamento residenziale interno             | €/mq 225,72 |
| (B2) di completamento residenziale esterno             | €/mq 244,02 |
| (B2) in presenza di vincolo urbanistico                | €/mq 207,42 |
| (C) di espansione residenziale:                        |             |
| C1 (ex zone C e C*):                                   |             |
| - con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato | €/mq 60,94  |

- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 16271
C2 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 26,55
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 82,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13827
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 2257
C3 (semi estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 1805
C3+S (solo quota C3):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 21,25
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 54,87
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 88,50
C3+S (solo quota S):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,00
- in presenza del vincolo urbanistico:	€/mq 1445
C4 (super estensiva):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,61
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 19,42
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,92
Cpi (Dedalo e Ateneo):	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 60,94
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazione in corso	€/mq 111,82
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 16271
C ex L.167/62	€/mq 14,12
(D1) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di consolidamento delle attività esistenti:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03 *
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13629 *
(D1*) commerciale turistica e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 81,78 *
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 109,03 *
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 136,29 *
( D 2) industriali-commerciali-artigianali e di deposito, di nuovo insediamento:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 62,90 *

- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 83,87 *
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 104,84 *
( D3 ) commerciale-artigianale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 47,18
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 62,90
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 78,6
in presenza del vincolo urbanistico:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 40,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 62,90
(G 1) servizi generali per attrezzature zonali e di carattere settoriale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 16,20
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 26,10
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 36,00
(G1*) servizi commerciali-direzionali, interessati da piani attuativi approvati:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 19,24
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 30,99
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 42,7
(G 2) servizi generali per attrezzature di scala urbana e metropolitana:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 15,19
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 24,47
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 33,7
(G 3) attrezzature ricettive nel verde:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,65
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 20,39
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 28,12
in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 10,75
(G 4) - (G4*) servizi generali di supporto dell'attività agroalimentare	€/mq 10,74
(G 5) - (G5*) - (G*5) servizi generali per attrezzature culturali, sociali, sportive, ricreative:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 12,62
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 14,51
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 15,77
(G 6) servizi e attrezzature per lo sport, la cultura, lo svago e i servizi sociali:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 8,44
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 13,59
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 18,7
(G 7) servizi generali e impianti tecnologici	€/mq 9,67
(G 8) servizi generali a forte connotazione ambientale:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 5,92

- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 9,54
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 13,16
(G 9) servizi e attrezzature commerciali, ricettive, d'intrattenimento e di svago, interessati da piani attuativi approvati:	
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 75,00
(G 10) ex zona D1* servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 17,21
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 27,73
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 38,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 1463
(G 10*) servizi commerciali, ricettivi e di svago:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G 11) strutture per lo sport, la cultura, il tempo libero, i servizi sociali e ricreativi:	
- con sola classificazione e/o solo P. di L. approvato	€/mq 9,56
- P. di L. convenzionato e/o urbanizzazioni in corso	€/mq 15,41
- P. di L. e urbanizzazioni ultimate	€/mq 21,25
- in presenza del vincolo urbanistico	€/mq 8,13
(G13) serbatoio idrico	€/mq 3,53
(G15) distributori di carburanti	€/mq 9,56
(S2) attrezzature di interesse comune	€/mq 9,56
(S3) spazi e verde pubblico attrezzati	€/mq 9,56
(S4) parcheggi	€/mq 9,56

Sempre per l'anno 2013 il regolamento prevedeva che:

- il valore delle aree appartenenti alla 1<sup>a</sup> fascia delle zone omogenee D1 e D2 (con sola classificazione e/o solo piano di lottizzazione approvato) è considerato congruo se inferiore fino al 35% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti;
- il valore delle aree appartenenti alla 2<sup>a</sup> fascia (con piano di lottizzazione convenzionato e/o urbanizzazioni in corso) e alla 3<sup>a</sup> fascia (con urbanizzazioni ultimate) delle zone omogenee D1 e D2 è considerato congruo se inferiore fino al 20% rispetto al valore stabilito nei punti precedenti;
- ai valori venali stabiliti per le diverse zone urbanistiche sono applicate le seguenti percentuali di riduzione per i seguenti casi particolari:

Presenza di elettrodotti e/o linee aeree di media o alta tensione, che possono implicare la necessaria rimozione ai fini dell'utilizzo fondiario del terreno	4%
Situazione orografica del terreno implicante azioni massicce di adeguamento del piano di sistemazione ai fini di un utilizzo immediato del fondo o tali da compromettere uno studio razionale di assetto urbanistico	2%
Presenza di sottoservizi di acquedotto di competenza di Enti con azione di servitù attive permanenti e/o temporanee	3%

Consistenza del terreno che non consente l'utilizzo autonomo nel rispetto delle norme di attuazione dello strumento urbanistico	1%
---	----

### CALCOLO DELL'ACCONTO 2014

E' previsto il versamento di un acconto pari al 50% dell'imposta calcolata moltiplicando la base imponibile per le seguenti aliquote:

ALIQUOTA	TIPOLOGIA IMMOBILE	BENEFICIARIO DEL TRIBUTO
0,2 per cento	Abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9	Comune
0,76 per cento	Tutti gli immobili ad eccezione di fabbricati del gruppo catastale D	Comune
0,58 per cento	Aree edificabili	Comune
0,76 per cento	Terreni agricoli	Comune
0,76 per cento	Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Stato

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

### SCADENZE

ACCONTO	16 giugno 2014
SALDO	16 dicembre 2014

### MODALITA' PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Mediante modello F24, compilando la "Sezione IMU ed altri tributi locali" con i seguenti codici:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTO	BENEFICIARIO
Abitazione principale cat. A/1-A/8-A9	3912	Comune
Terreni agricoli	3914	Comune
Aree fabbricabili	3916	Comune
Altri fabbricati	3918	Comune
Fabbricati gruppo D	3925	Stato

Si ricorda che:

- il codice comune relativo agli immobili ubicati nel Comune di Sestu è I695;
- ogni proprietario deve eseguire versamenti separati;
- per ogni rigo, va sommata l'Imu dovuta sugli immobili situati nello stesso Comune ai quali si applica lo stesso codice tributo. Ad esempio, l'imposta dovuta per una seconda casa, un box e un negozio, deve essere sommata e iscritta in un rigo con il codice 3918;
- se l'acconto è pari a zero non bisogna presentare il modello F24;
- si può usare lo stesso modello per immobili situati in Comuni diversi, usando righe diversi, ognuno con il codice del comune di ubicazione;

- il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro: per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo;
- l'arrotondamento è effettuato per ciascun rigo del modello F24;
- l'importo minimo da versare è 12,00 euro;
- il versamento può essere fatto allo sportello di un agente della riscossione, di una banca convenzionata o di un ufficio postale. I titolari di partita Iva devono pagare in modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. La modalità online può essere usata da tutti i contribuenti tramite i servizi di home banking di banche e poste e i servizi Entratel-Fisconline;
- in alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali;
- non è possibile utilizzare il bollettino già usato per il pagamento dell'Ici in autotassazione.

### RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO/PARZIALE VERSAMENTO

Coloro che per qualsiasi motivo non effettuassero i versamenti delle rate entro le scadenze di legge, possono sanare le violazioni commesse attraverso il ravvedimento operoso, istituto che permette all'autore delle omissioni o delle irregolarità nel pagamento delle imposte e tasse di provvedervi spontaneamente, entro i termini di seguito indicati. In particolare, coloro che omettono in tutto o in parte il versamento dell'acconto o del saldo, possono regolarizzare il pagamento: entro i successivi 15 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione di un quindicesimo del 3 per cento dell'imposta dovuta per ciascun giorno di ritardo (per esempio, il contribuente che paga 4 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 4/15 del 3%; il contribuente che paga 10 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a 10/15 del 3%);
- gli interessi al tasso legale del 1 per cento maturati giorno per giorno (0,00274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

entro i successivi 30 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 1 per cento maturati giorno per giorno (0,00274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel quale si è verificato il mancato pagamento, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3,75 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 1 per cento maturati giorno per giorno (0,00274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare.

Esempio di calcolo degli interessi:

somma dovuta x 1% x giorni di ritardo : 365

ovvero

somma dovuta x 0,00274% x giorni di ritardo

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato con il modello F24, avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento" e di indicare gli importi comprensivi di tributo sanzioni e interessi in corrispondenza di ciascuna tipologia di immobile per il quale si sta effettuando il pagamento. In alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali.

## RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, oppure da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

## DICHIARAZIONE

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha approvato il modello di dichiarazione IMU e le relative istruzioni con decreto del 30 ottobre 2012, pubblicato in Gazzetta ufficiale il 5 novembre 2012.

La dichiarazione deve essere presentata mediante consegna al comune, a mezzo posta, con raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa recante la dicitura "Dichiarazione IMU 20\_ \_", indirizzata all'ufficio tributi; può essere anche trasmessa in via telematica con posta certificata. La data di spedizione è considerata data di presentazione.

Per gli immobili che hanno subito variazioni dal 1° gennaio 2013 la dichiarazione si presenta entro il 30 giugno 2014 su moduli messi a disposizione dal comune, ovvero prelevati dal sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze in versione PDF editabile o da altri siti Internet a condizione che gli stessi abbiano le caratteristiche tecniche previste dal decreto e rechino l'indirizzo del sito dal quale sono stati prelevati.

E' previsto che le dichiarazioni ICI mantengono validità in quanto compatibili con la normativa IMU. Pertanto le dichiarazioni IMU si presentano nei soli casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo a una diversa determinazione del tributo derivano da riduzioni d'imposta e non sono direttamente fruibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Per esempio, deve essere presentata tempestiva denuncia, a pena di decadenza, al fine di far valere le esclusioni previste dalla legge; per quanto riguarda le aree edificabili, l'obbligo dichiarativo sorge qualora intervengano variazioni del valore imponibile, ovvero trasformazioni in fabbricato. Non è necessario presentare la dichiarazione per il solo fatto che il comune ha stabilito un'aliquota inferiore.

Si invita in ogni caso a verificare, mediante attenta lettura delle istruzioni ministeriali, i casi nei quali la dichiarazione debba essere obbligatoriamente presentata, mediante consultazione delle stesse sul sito Internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) o sul presente portale.

## RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSA DICHIARAZIONE

È possibile sanare l'omessa dichiarazione presentandola entro 90 giorni dalla scadenza (28 settembre 2014, termine che, cadendo di domenica, è prorogato al successivo 29 settembre 2014) con allegata la fotocopia del versamento:

- dell'eventuale imposta non versata;
- degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata);
- della sanzione del 10% (1/10 del 100%) da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 (1/10 di 51,00) anche se non vi è differenza d'imposta da versare.

Alla dichiarazione presentata in ritardo deve essere allegata la fotocopia del versamento; sulle annotazioni deve essere riportata la dicitura: "Ravvedimento operoso per omessa dichiarazione", con specificazione di imposta, sanzioni ed interessi versati.

Il pagamento dovrà essere effettuato con modello F24 in autoliquidazione avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento". La somma da versare dovrà comprendere, oltre all'imposta, la sanzione ridotta e gli interessi.