



COMUNE DI TRIESTE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU GUIDA 2019

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

L'imposta si compone:

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

La presente guida è riferita alla componente IMU della IUC di competenza del Comune di Trieste L'I.MU. è l'imposta municipale propria la cui istituzione è stata anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, in sostituzione della vecchia ICI.

Il **presupposto** impositivo dell'IMU è il possesso a titolo di proprietà o altro diritto reale di immobili (fabbricati, terreni, aree edificabili).

chi paga – soggetti passivi

L'imposta va pagata sugli immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, di cui si è proprietari o su cui si ha un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie).

Ad eccezione dei casi in cui l'imposta municipale propria (IMU) non è dovuta (come elencato nella sezione "chi non paga"), sono soggetti all'imposta:

- ✓ i proprietari o coloro che hanno un diritto reale di usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione sui fabbricati (fabbricati ad uso abitativo non costituenti abitazione principale, box/cantine non di pertinenza dell'abitazione principale, laboratori, negozi, capannoni industriali, ecc), sui terreni e sulle aree fabbricabili
- ✓ i locatari di immobili concessi in locazione finanziaria (c.d. Leasing): devono pagare l'IMU dalla data della stipula del contratto e per tutta la sua durata;
- ✓ i concessionari di aree demaniali.

Se il fabbricato è un'abitazione principale si deve pagare l'IMU solo se è classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. "case di lusso") e relative pertinenze.

Nel caso in cui il fabbricato è classificato nelle **categorie A1-A8 e A9** devono pagare l'IMU, con l'aliquota specifica stabilita dal Comune, anche:

- il **coniuge** vedovo/a (superstite) che continua ad abitare nell'abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9). Gli altri eredi, invece, su quella casa non devono pagare l'IMU;
- il **coniuge** a cui il Tribunale assegna la casa coniugale (di lusso A/1, A/8, A/9) in seguito a separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU l'assegnazione si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. L'altro coniuge non assegnatario, invece, non deve

pagare l'IMU su quell'immobile.

- gli **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente

Si precisa che il versamento va effettuato da ogni *proprietario, comproprietario o titolare di diritti reali* per la singola quota di proprietà e periodo di possesso dell'immobile.

L'imposta si calcola per anno solare, commisurandola proporzionalmente alla quota di possesso ed ai mesi di possesso/detenzione. A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni si computa per intero.

DEFINIZIONI

per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data a partire dalla quale è utilizzato o servibile all'uso;

per **abitazione principale** si intende un'unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;

per **pertinenza** si intende l'unità immobiliare destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

chi non paga

La Legge di stabilità 2014 ha stabilito che l'IMU non è più dovuta sulla prima casa (cioè l'**abitazione principale** con residenza anagrafica e dimora abituale) e relative pertinenze (*nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo*).

L'**unica eccezione** riguarda il caso in cui l'immobile è indicato come di lusso, quindi rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) nella misura massima di un'unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, per le quali continua ad applicarsi l'aliquota ridotta e la detrazione di 200,00 euro.

Sono **escluse** dall'IMU pertanto le unità immobiliari adibite ad abitazione principale e assimilate (immobili classificati nelle categorie catastali A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7), e relative pertinenze (immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) nella misura massima di un'unità immobiliare per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Gli inquilini non pagano l'IMU.

Inoltre l'imposta **non si applica per legge dal 2014** alle seguenti categorie di immobili (*salvo il caso degli immobili di cat. A/1, A/8 e A/9 per i quali si applica l'aliquota specifica*):

- 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;
- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze, dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

- la **casa coniugale** assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, del personale in servizio permanente appartenente alle **forze armate** (esercito, marina, aeronautica), forze di polizia ad ordinamento militare (carabinieri e guardia di finanza), forze di polizia ad ordinamento civile (polizia di stato, polizia penitenziaria e forestale), nonché dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art.28,c.1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n.139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. **beni merce**), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola di cui all'art. 9, comma 3-bis, del DL 30/12/1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla L.26/2/1994 n. 133;
- i terreni agricoli e non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, previsti dall'art. 1 del d.lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola.

➔ Al fine di ottenere le agevolazioni è necessario presentare la dichiarazione alla società **ESATTO SPA**, piazza Sansovino 2 – soggetto gestore delle entrate per il Comune di Trieste.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

La Legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha introdotto alcune importanti modifiche all'IMU per le abitazioni principali (cioè l'unità immobiliare nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente) ha previsto che l'IMU non si applichi all'abitazione principale e relative pertinenze, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione di euro 200,00.

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 di Trieste, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono le unità immobiliari poste a miglior godimento della propria abitazione. Si tratta esclusivamente di quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (autorimesse, rimesse, ecc.) e C/7 (tettoie), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Vi deve essere strumentalità funzionale tra il bene principale e quello accessorio e la volontà effettiva del proprietario di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio e miglior godimento del bene principale

Detrazione:

dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare classificata nelle **categorie catastali A/1-A/8-A/9** adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le **relative pertinenze** si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 annui rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a

ciascuno dei componenti possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente in **parti uguali** e proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione medesima si verifica, indipendentemente dalla quota di possesso (ad esempio coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50% cioè 100 euro di detrazione a testa, quindi 50 euro per l'acconto). La detrazione per l'abitazione principale è rapportata al periodo dell'anno in cui si verificano le condizioni agevolative: in caso di acquisto o vendita in corso d'anno la detrazione deve essere calcolata solo per i mesi di effettivo possesso.

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

Abitazione principale: assimilazioni

L'abolizione dell'IMU interessa anche le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale per legge o per regolamento del Comune (che sono pertanto escluse dall'IMU **salvo il caso** degli immobili di cat. A/1, A/8 e A/9).

Si considera abitazione principale:

- ◆ l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da **anziani o disabili** che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricoveri permanenti, a condizione che la stessa non sia locata.
- ◆ 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.
ATTENZIONE: l'immobile in Italia si può considerare abitazione principale (e quindi esente IMU) solo se si è pensionati nello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero; se si è pensionati in Italia ma si risiede all'estero, non è possibile considerare l'immobile come abitazione principale e l'IMU dovrà essere versata con applicazione dell'aliquota ordinaria come seconda casa. Qualunque immobile posseduto in Italia (abitativo o non abitativo) è di fatto un normale immobile soggetto ad aliquota ordinaria deliberata dal Comune in cui l'immobile è ubicato.
- ◆ Si considera abitazione principale l'immobile, di proprietà anche parziale del coniuge residente temporaneamente all'estero per motivi di lavoro ed iscritto all'AIRE, in cui risiede anagraficamente e dimora abitualmente il nucleo familiare composto dall'altro coniuge e dagli eventuali figli conviventi e che costituiva abitazione principale dell'intero nucleo familiare prima del trasferimento all'estero.

CASI PARTICOLARI - diritto di abitazione

■ **Coniugi separati/divorziati**

Nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il coniuge assegnatario dell'immobile gode del diritto di abitazione ed è pertanto l'unico soggetto passivo. L'immobile è escluso dall'Imu nel caso sia adibito ad abitazione principale.

■ **Successioni**

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare da entrambi i coniugi al momento del decesso, se di proprietà del coniuge defunto o comune, comprese le pertinenze.

Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi e rende il coniuge superstite soggetto passivo dell'imposta per il 100% dell'immobile e delle pertinenze.

In tal caso gli eventuali altri eredi non sono soggetti all'imposta.

COMODATI

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detto comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo.

A decorrere dal 1° gennaio 2016 è prevista la **riduzione del 50 per cento** della base imponibile dell'IMU (lettera 0a) comma 3 dell'art. 13 del D. L. 201/2011 come modificato dalla Legge di stabilità 2016) per:

- le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, cioè genitori o figli (comodatori), che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che siano rispettati i seguenti **REQUISITI**:

- il comodatario abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- 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;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9

Riguardo a quest'ultimo requisito, il MEF ha precisato che per "un solo immobile" in Italia deve intendersi un solo immobile "ad uso abitativo". Pertanto, fermo restando il rispetto degli altri requisiti, può beneficiare dell'agevolazione il soggetto passivo che, oltre alla propria abitazione principale e a quella data in comodato, possiede altri immobili non abitazioni (es. pertinenze) (v. Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016).

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

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

Beneficiano della riduzione le pertinenze dell'immobile concesso in comodato (esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo)

Inoltre il consiglio comunale ha stabilito l'**aliquota del 5,3 per mille** per le abitazioni di categoria catastale da A/2 ad A/7, escluse le pertinenze, concesse in **comodato gratuito** a parenti maggiorenni entro il secondo grado, cioè nonni, nipoti (figlio del figlio o della figlia) fratello o sorella. Per l'applicazione dell'aliquota agevolata è necessario che il comodatario dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'abitazione e che non abbia alcuna percentuale di proprietà, usufrutto o altro diritto reale su altri immobili destinati ad abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

ATTENZIONE: le pertinenze dell'alloggio in comodato non beneficiano dell'aliquota agevolata e sono assoggettate all'aliquota ordinaria.

→ *Al fine di ottenere le agevolazioni è necessario presentare la dichiarazione a **Esatto SpA**, piazza Sansovino 2: la dichiarazione vale anche per gli anni successivi. Se il comodato varia o cessa, occorre presentare una nuova dichiarazione.*

IMMOBILI LOCATI 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** (come stabilito dal comma 53 della Legge n. 208/2015 che ha modificato l'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, inserendo il comma 6-bis).

Il Comune di Trieste ha stabilito l'**aliquota del 6,5 per mille** per gli immobili ad uso abitativo, escluse le pertinenze, che vengono dati in locazione mediante la stipulazione di un contratto

registrato formato sulla base degli accordi di cui all'articolo 2, comma 3, e articolo 5, commi 1, 2 e 3 della Legge n. 431/98, con decorrenza dalla stipula del contratto.

➔ *Si ricorda che, ai fini della fruizione delle agevolazioni IMU (aliquota agevolata e riduzione dell'imposta del 25%) previste nel caso in cui l'immobile sia concesso in locazione a canone concordato (ad uso abitativo, transitorio e per studenti ai sensi della Legge 431/1998 art. 2 comma 3 e art. 5 commi 1,2,3), è necessario presentare apposita dichiarazione alla società Esatto SPA (sportelli in piazza Sansovino 2) da effettuarsi anche mediante esibizione del contratto di locazione.*

Per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori **stipulati a partire dal 15/12/2017** è necessario che il contratto sia corredato da una apposita attestazione che certifichi la rispondenza dei contenuti economici e normativi a quanto stabilito dalle norme di legge come definita dall'accordo territoriale per il territorio del Comune di Trieste siglato lo scorso 14/12/2017 fra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini in conformità al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017.

Le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno scegliere di farsi assistere dalle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo. Chi non si farà assistere dalle organizzazioni dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di conformità del contratto di locazione all'accordo territoriale che dovrà essere esibita all'atto della presentazione della dichiarazione ad Esatto SPA per poter fruire delle agevolazioni IMU.

L'attestazione non è invece necessaria per poter applicare le agevolazioni IMU ai contratti concordati stipulati precedentemente al 15/12/2017 anche se oggetto di proroga successivamente a tale data, fermo restando l'obbligo dichiarativo.

Il proprietario dell'immobile è altresì tenuto ad informare l'Esatto (anche per e-mail o fax) sulle modifiche al contratto eventualmente intervenute, sia che comportino l'applicazione dell'aliquota ordinaria (es. risoluzione anticipata del contratto), sia che non comportino modifiche all'aliquota (es. subentro di un nuovo conduttore anch'egli residente).

■ **Altri immobili locati a canone libero**

Tutti gli altri immobili locati con altri tipi di contratto diversi da quelli a canone concordato sono soggetti all'imposta con aliquota ordinaria.

ESENZIONI

Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'**articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i)** del decreto legislativo n. 504 del 1992.

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

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

indipendentemente dalla loro ubicazione, e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

ATTENZIONE: il territorio del Comune di Trieste è **classificato parzialmente montano**: sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti nelle porzioni di territorio considerato montano

Sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cosiddetti **beni "merce"**) fintanto che permangano nel patrimonio dell'impresa costruttrice, che persista la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati (art. 13, comma 9bis, DL 201/2011).

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e per i fabbricati destinati alla ricerca scientifica di cui all'art 7, comma 1, lett. i) del DLgs 504/1992, il soggetto passivo è obbligato a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione IMU, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione della dichiarazione, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

DEFINIZIONI

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Sono fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola le costruzioni necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile ed, in particolare, destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Le porzioni di immobili destinate ad abitazione, sono censite in catasto autonomamente in categorie del gruppo A.

RIDUZIONI

riferim.art 13 comma 3 DL 201/2011

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

- 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 comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini della applicazione il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9, c.6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23;
- per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (vincolo diretto); per l'IMU, diversamente dall'ICI, si parte dalla rendita catastale effettivamente attribuita all'immobile

N.B. La riduzione si applica solo ai fabbricati soggetti a vincolo diretto; i fabbricati con vincolo indiretto (previsto dall'art. 45 del D. Lgs. n. 42/2004, già art. 21 L. 1089/1939) sono esclusi

dall'agevolazione.

- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'applicabilità è subordinata alla sussistenza congiunta di inagibilità o inabitabilità e assenza di utilizzo. L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

Non sono in nessun caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi manutentivi ordinari.

La riduzione cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs n. 504/1992 e la base imponibile, in questo caso, è costituita dal valore dell'area.

Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile IMU è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

→ Al fine di ottenere la riduzione è necessario presentare la dichiarazione alla società **ESATTO SPA**, piazza Sansovino 2.

La dichiarazione va presentata anche quando l'immobile perde i requisiti di inagibilità e di conseguenza l'agevolazione non è più applicabile.

L'imposta è **ridotta al 75%** per la seguente fattispecie:

- per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431

→ Al fine di ottenere la riduzione è necessario presentare la dichiarazione alla società **ESATTO SPA**, piazza Sansovino 2.

come si calcola l'importo

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuna dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

BASE IMPONIBILE

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

per i **fabbricati iscritti al Catasto**, la base imponibile è costituita dal valore che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (moltiplicatore 1,05 art.3 c.48, Legge 23/12/1996 n.662) per i seguenti **coefficienti**:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A – da A/1 a A/11 (abitazioni di tipo: signorile, civile, economico, popolari, ultrapopolari, rurali, villini, ville, castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici, alloggi tipici dei luoghi) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (Magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, tettoie), con esclusione della categoria catastale A/10. Esempio: fabbricato A/1, rendita 1.550,00 euro, valore imponibile = $(1.550,00 + 5\%) \times 160 = 260.400,00$ euro.
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B - da B/1 a B/8 (Collegi e convitti, case di cura e ospedali non a scopo di lucro, prigioni e riformatori, uffici pubblici, scuole e laboratori, biblioteche, musei, gallerie,

accademie, circoli, ..) e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (Laboratori per arti e mestieri, fabbricati e locali per esercizi sportivi non a scopo di lucro, stabilimenti balneari). Esempio: fabbricato C/3, rendita 600,00 euro, valore imponibile = $(600,00 + 5\%) \times 140 = 88.200,00$ euro.

- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurativi) e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (Uffici o studi privati) Esempio: fabbricato A/10, rendita 1.500,00 euro, valore imponibile = $(1.500,00 + 5\%) \times 80 = 126.000,00$ euro.
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5. Esempio: fabbricato D/2, rendita 10.000,00 euro, valore imponibile = $(10.000,00 + 5\%) \times 65 = 682.500,00$ euro.
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe). Esempio: fabbricato C/1, rendita 1.300,00 euro, valore imponibile = $(1.300,00 + 5\%) \times 55 = 75.075,00$ euro.

- per i fabbricati classificabili nel **gruppo catastale D**, non iscritti al catasto, sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze: il 20 maggio è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto 6 maggio 2019 del Ministero dell'Economia e delle Finanze con il quale sono stati definiti i nuovi coefficienti da usare per il **calcolo dell'IMU** relative ai fabbricati del gruppo catastale D, per l'anno 2019. Si ricorda che il gruppo comprende gli opifici, gli alberghi e le pensioni, i teatri e i cinema, le case di cura e gli ospedali, gli istituti di credito, i locali per gli esercizi sportivi, i locali di fabbrica e quelli per le attività commerciali, gli edifici galleggianti e i fabbricati per le funzioni produttive connesse alle attività agricole.

- per le **aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma della legislazione vigente, la base imponibile è data dal valore venale dell'area ad inizio lavori senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

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

calcolo dell'imposta

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

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

L'IMU si calcola come segue:

IMPOSTA DOVUTA	=	BASE IMPONIBILE (Rendita rivalutata X coefficiente o valore)	X	MESI DI POSSESSO / 12	X	PERCENTUALE DI POSSESSO	X	ALIQUOTA / 1000
----------------	---	---	---	-----------------------	---	-------------------------	---	-----------------

Qualora il possesso sia iniziato nel corso dell'anno, l'imposta si calcola applicando l'aliquota al valore dell'immobile per tanti dodicesimi quanti sono i mesi di possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero), suddividendo il risultato ottenuto in due rate di uguale importo.

Per le abitazioni principali, per le tipologie assimilate all'abitazione principale e quelle previste per legge è riconosciuta una detrazione d'imposta ordinaria pari ad euro 200,00. Occorre determinare per ciascun periodo anche la quota di detrazione spettante, che si può calcolare come segue:

DETRAZIONE SPETTANTE =

detrazione euro 200,00 : numero contitolari che utilizzano l'abitazione **X** mesi di utilizzo : 12

Decimali. L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso.

Esempio: se il totale da versare è pari ad euro 75,49 si arrotondano ad euro 75,00;

se il totale da versare è pari ad euro 75,50 si arrotondano ad euro 76,00.

VERSAMENTO

L'IMU complessivamente dovuta per tutti gli immobili posseduti nel Comune di Trieste si paga in due rate: la prima è in acconto e la seconda è a saldo, scadenti il 16 di giugno e il 16 di dicembre. Il versamento può comunque essere fatto in unica soluzione entro il 16 di giugno (qualora l'ultimo giorno utile ai fini del tempestivo versamento sia sabato, domenica o altro giorno festivo, il pagamento si intende regolarmente effettuato se eseguito il primo giorno successivo non festivo).

La prima rata (acconto), da versare entro il **17 giugno 2019**, è pari alla metà dell'imposta dovuta per l'intero anno applicando le aliquote e detrazioni (approvate con deliber. consiliare n. 32 dd. 29.07.2014 e rimaste invariate);

La seconda rata (saldo), da versare entro il **16 dicembre 2019** a saldo calcolando l'imposta dovuta per l'intero anno e sottraendo quanto versato in acconto.

L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore.

Non si fa luogo al versamento se il tributo da versare è uguale o inferiore a 5 euro.

ATTENZIONE: se l'importo da versare supera i 5 euro il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Il pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) viene effettuato ordinariamente con modello F24 (gratuitamente presso gli sportelli bancari o postali).

Inoltre è possibile procedere al pagamento mediante apposito bollettino di conto corrente postale disponibile presso tutti gli uffici postali. Per il versamento mediante bollettino postale si rinvia alle istruzioni contenute nell'apposita pagina del sito web di Poste italiane.

Il Comune di Trieste tramite **ESATTO SPA** invia, ai possessori di immobili per i quali è previsto l'assoggettamento a IMU, gli avvisi di pagamento con i modelli F24 precompilati per il versamento dell'imposta.

ATTENZIONE: per il conteggio sono utilizzati i dati rilevati dalle dichiarazioni presentate dai contribuenti.

Il mancato invio o ricevimento dell'avviso, ovvero l'errata indicazione del dovuto contenuta nello stesso, non esime il contribuente da ogni responsabilità per qualsiasi difetto di pagamento: si raccomanda pertanto di verificare il contenuto degli avvisi di pagamento ricevuti e di comunicare ad Esatto SPA qualsiasi variazione, errore, aggiornamento con riflesso diretto sulla determinazione del tributo dovuto. Si ricorda che trattandosi di un tributo da versare in autoliquidazione, il mancato versamento entro i termini di scadenza comporta una sanzione, indipendentemente se si sia ricevuto o meno l'avviso di pagamento.

versamento enti non commerciali

il versamento dell'IMU degli ENC (enti non commerciali) deve essere effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini ordinari (entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta) e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

Il codice del Comune di Trieste è : L424

I codici tributo da utilizzare con modello F24 sono i seguenti (devono essere riportati all'interno del modello F24, "sezione IMU e altri tributi locali", in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati"):

Codici tributo per la quota da versare al Comune:

3912 IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze art.13,c.7,d.l. 201/2011- 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;

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

Codici tributo per la quota riservata allo Stato:

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

Dall'anno 2013 la riserva a favore dello Stato opera solo per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard del 7,6 per mille.

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

Per il pagamento con F24 si può utilizzare il modello "ORDINARIO" oppure il modello "SEMPLIFICATO"

Compilazione modello **F24 "ORDINARIO"**

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

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

– nello spazio "codice ente/codice comune", il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri; nel caso del Comune di Trieste è L424;

– nello spazio "Ravv" barrare la casella se il pagamento di riferisce al ravvedimento;

– nello spazio "Immob.Variati" barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della dichiarazione di variazione;

– nello spazio "Acc." barrare se il pagamento di riferisce all'acconto;

– nello spazio "Saldo" barrare se il pagamento di riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;

– nello spazio "Numero immobili" indicare il numero degli immobili (massimo tre cifre);

– nello spazio "anno di riferimento" deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento; nel caso in cui sia barrato lo spazio "Ravv", indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;

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

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

Compilazione modello **F24 "SEMPLIFICATO"**

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

Il modello è composto da una sola facciata che contiene due distinte di pagamento: la parte superiore è la copia per chi effettua il versamento, la parte inferiore è la copia per la banca, l'ufficio postale o l'agente della riscossione. In ogni riga devono essere indicati i seguenti dati:

- nello spazio "Sezione" inserire il codice "EL" (ente locale);
- nello spazio "codice ente", inserire il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri; nel caso del Comune di Trieste è L424;
- nello spazio "ravv." barrare la casella se il pagamento si riferisce al ravvedimento;
- nello spazio "immob. variati" barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della dichiarazione di variazione;
- nello spazio "acc." barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;
- nello spazio "saldo" barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio "numero immobili" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nello spazio "anno di riferimento" indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Nel caso in cui sia barrato lo spazio "ravv.", specificare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata;

- nello spazio "importi a debito versati" indicare l'importo a debito dovuto. Se il contribuente ha diritto alla detrazione (riportata nella colonna "detrazione") deve indicare l'imposta al netto della stessa.

CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO

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

Nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune di Trieste, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore di Esatto S.p.A. (codice BIC IBSPIT2U), utilizzando il codice IBAN IT 21 C 06340 02210 100000005340.
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT 02 G 01000 03245 348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata ad Esatto S.p.A. (esatto@esattospa.it) per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- cognome e nome del contribuente la sigla "IMU- TRIESTE" ed i relativi codici tributo indicati nella risoluzione dell'Agenzia delle entrate 35/E del 12 aprile 2012;
- l'annualità di riferimento; - l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

VERSAMENTO OMESSO O TARDIVO

Chi non versa l'IMU, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto ad una sanzione pari al 30 per cento di ogni importo non versato o tardivamente versato (art.13 d.lgs.471/1997).

Per non incorrere nella sanzione prevista, il contribuente può spontaneamente decidere di mettersi in regola, utilizzando lo strumento del **RAVVEDIMENTO OPEROSO**.

In caso di ravvedimento l'importo da versare comprende:

- importo dovuto a titolo d'imposta;
- sanzione amministrativa nella misura ridotta;
- interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno

le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta col medesimo codice tributo.

Il saggio degli interessi legali dal 01/01/2018 al 31/12/2018 era pari allo 0,3%, come stabilito dal D.M. 13/12/2017; dal 01/01/2019 è stato portato allo 0,8% con D.M. 12/12/2018.

Di seguito sono evidenziate le 4 tipologie di ravvedimento consentite per l'omesso, parziale o tardivo pagamento dell'IMU: se il versamento è effettuato

- entro il 14° giorno dalla scadenza si applica la sanzione dello 0,10 % per ogni giorno di ritardo oltre agli interessi legali;
- tra il 15° ed il 30° giorno dalla scadenza, si applica la sanzione del 1,50 % oltre agli interessi legali;
- tra il 31° ed il 90° giorno dalla scadenza si applica la sanzione del 1,67 % oltre agli interessi legali;
- tra il 91° ed entro un anno si applica la sanzione del 3,75 % oltre agli interessi legali.

DETTAGLIO ALIQUOTE

Le aliquote stabilite dal Comune (applicabili per l'anno 2019) sono le seguenti:

- aliquota del **3,9 per mille** (per A1-A8-A9):
 - per l'**abitazione principale**, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
 - per le **pertinenze** dell'abitazione principale intendendosi per tali quelle esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;
 - per l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- aliquota del **4,0 per mille**: per le unità immobiliari e relative pertinenze locare a persone fisiche che le utilizzino come abitazione principale, quando possedute da enti pubblici operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che perseguono lo scopo di concedere alloggi in locazione ai meno abbienti e non rientranti nella definizione di alloggi sociali;
- aliquota del **5,3 per mille**: per l'abitazione di categoria catastale da A/2 ad A/7, concessa in **comodato** gratuito dal soggetto passivo a parenti entro il primo grado, e a parenti maggiorenni entro il **secondo grado**, (escluse in questo caso le pertinenze), come risultante da contratto registrato o da apposita autocertificazione redatta ai sensi del Dpr. 445 del 28.12.2000, a condizione che il comodatario vi dimori abitualmente, vi risieda anagraficamente e non abbia alcuna percentuale di proprietà, usufrutto o altro diritto reale su altri immobili destinati ad abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;
- aliquota del **6,5 per mille**: per gli immobili ad uso abitativo escluse le pertinenze che vengono dati in locazione mediante la stipulazione di un contratto registrato formato sulla base degli accordi di cui all'articolo 2, comma 3, e articolo 5, comma 1 e 2 della Legge n. 431/98 (canone concordato), con decorrenza dalla stipula del contratto;
- aliquota del **5,95 per mille**: per gli immobili appartenenti alle categorie catastali **C1** (negozi) e **C3** (laboratori) quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che esercita l'attività commerciale o artigiana/d'impresa;
- aliquota del **8,5 per mille**: per le aree edificabili;
- aliquota del **7,6 per mille**:
 - per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D diversi dai fabbricati rurali quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che esercita l'attività d'impresa esclusa la categoria D5 (banche ed istituti di credito);
 - applicabile per tre anni, per gli immobili posseduti e utilizzati direttamente ed

esclusivamente dalle Piccole e Micro Imprese di cui alla raccomandazione 2003/361/CE (recepita con Decreto del Ministero Attività Produttive del 18/04/05) e dagli Studi professionali, la cui data di costituzione sia successiva alla data di approvazione del presente regolamento. La dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti dalla presente agevolazione è a cura dei contribuenti che ne fanno richiesta;

- aliquota del **9,7 per mille**: per gli immobili appartenenti alla categoria A10 (uffici e studi privati) quando vi è coincidenza tra il proprietario dell'immobile ed il soggetto che svolge l'attività d'ufficio;
- aliquota del **10,6 per mille** (aliquota ordinaria): per tutti gli altri immobili.

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento rilevante ai fini della determinazione dell'imposta (il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni alla titolarità o utilizzo) .

Entro il 1° luglio 2019 per le variazioni intervenute nell'anno 2018 occorre presentare la dichiarazione all'ESATTO SPA, che ne rilascia apposita ricevuta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

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

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

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

Per gli immobili inclusi nelle **procedure fallimentari** il curatore deve presentare apposita dichiarazione e versare l'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro tre mesi dall'avvenuto trasferimento degli immobili

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

Tra le categorie di immobili interessati vi sono:

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

Si evidenziano di seguito, a titolo esemplificativo, altri casi di variazione che influiscono sul calcolo dell'imposta, per i quali il contribuente presenta apposita dichiarazione:

- per attestare il possesso dei requisiti per l'applicazione della riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;
- per attestare il possesso dei requisiti per l'applicazione dell'aliquota prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di secondo grado;
- per comunicare il diritto all'applicazione delle riduzioni di imposta del 25% e dell'aliquota agevolata, ove ne ricorrano i presupposti, per gli immobili locati a canone concordato;
- per comunicare il diritto (e la cessazione del diritto) per l'agevolazione su fabbricati inagibili o inabitabili e non utilizzati;
- per comunicare il diritto per l'agevolazione per fabbricati di interesse storico e artistico;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (esempio: usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite);
- per gli immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, non locata o data in comodato d'uso;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del Codice Civile accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- per gli immobili oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione su aree demaniali;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per gli atti relativi alle aree fabbricabili; per i terreni agricoli divenuti area edificabile; per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati

DICHIARAZIONE ENTI NON COMMERCIALI

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze, la Dichiarazione "IMU/TASI ENC" il cui modello, e relative istruzioni per la compilazione, è stato approvato con decreto 26 giugno 2014 del Ministero dell'economia e delle finanze.

La dichiarazione tratta anche i casi di imponibilità parziale degli immobili in questione, secondo quanto previsto dal dl 1/2012, art 91-bis (*qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che si identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve essere iscritta in Catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, l'agevolazione spetta in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione.*) Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

Nei casi in cui l'immobile non possa essere frazionato, perché non è possibile individuare una parte che abbia autonomia funzionale e reddituale, è demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificare quale sia quella destinata ad attività non commerciali. Per l'esenzione parziale contano la superficie e/o il numero di soggetti che utilizzano le unità immobiliari per attività miste, commerciali e non commerciali. Se l'uso avviene per una parte dell'anno, il tributo si calcola facendo riferimento ai giorni durante i quali l'immobile è adibito a attività commerciali (art. 5 DM 19/11/2012 n 200).

La dichiarazione IMU/TASI ENC per gli enti non commerciali va presentata esclusivamente in via telematica entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, a pena di decadenza.

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

Per tutto quanto non espressamente indicato nella presente guida, si invitano i contribuenti ad assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligo dichiarativo dalle Istruzioni ministeriali per la compilazione della Dichiarazione IMU e IMU/TASI ENC

CASISTICHE: come fare se...

- avete acquistato o venduto l'immobile nel corso del 2019:

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

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

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

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

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

non esistendo un'aliquota unica, potrebbe verificarsi il caso di aliquote differenziate per uno stesso immobile sia per la presenza di comproprietari con requisiti diversi, sia perchè durante l'anno possono cessare i requisiti richiesti per le aliquote agevolate.

Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso, ciascun proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta.

Per suddividere l'imposta per periodi di possesso, bisogna dividere l'importo dovuto per l'intero anno per dodici e moltiplicare il risultato per il numero dei mesi di possesso dell'immobile.

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

Per ogni adempimento e/o informazioni in merito a pagamenti e presentazione delle dichiarazioni i contribuenti potranno rivolgersi agli uffici di

Esatto S.p.A. - sportelli in Piazza Sansovino 2
tel 0403223711

orario: lunedì, martedì, giovedì, venerdì dalle 8:30 alle 16:00;
mercoledì dalle 8:30 alle 13:30

Si potranno utilizzare anche i seguenti strumenti: Contact Form sito web www.esattospa.it; oppure inviare una PEC all'indirizzo esattospa@legalmail.it o posta elettronica all'indirizzo esatto@esattospa.it ; fax 040- 3223700; numero verde 800 800 880.

Aggiornamento al 29/05/2019