

INFORMATIVA IMU E TASI 2014 – COMUNE DI CASTELNUOVO (TN)

A partire dall'anno 2014, è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC), nelle sue tre componenti:

- **IMU**, imposta di natura patrimoniale;
- **TASI**, tributo per i servizi indivisibili, collegato all'erogazione da parte del comune di servizi rivolti alla collettività;
- **TARI**, tributo relativo al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, gestito e riscosso dalla Comunità Valsugana e Tesino.

L'IMU è dovuta dal proprietario (o titolare di altro diritto reale) di fabbricati e di aree fabbricabili. Sono esclusi: i terreni agricoli, i fabbricati rurali ad uso strumentale e le abitazioni principali con relative pertinenze (ad eccezione di abitazioni in A/1, A/8, A/9 cosiddette di lusso).

La TASI è dovuta da chi possiede o detiene fabbricati (compresi abitazione principale e fabbricati rurali) e aree fabbricabili, come definiti ai fini IMU, ad eccezione dei terreni agricoli.

Se il possessore è diverso dal soggetto utilizzatore dell'immobile (es. immobili concessi in affitto, in comodato gratuito...), chi lo possiede DEVE dichiarare tale situazione al Servizio Tributi.

VERSAMENTO

COME SI VERSA: con MODELLO F24 in banca o in posta, oppure con apposito bollettino di c/c postale.

COME SI COMPILA IL MODELLO:

CODICE ENTE DEL COMUNE DI CASTELNUOVO (provincia di TRENTO): **C216**

CODICI TRIBUTI DA UTILIZZARE:

IMU	abitazione principale e pertinenze = 3912
	aree fabbricabili = 3916
	altri fabbricati = 3918
	fabbricati di categoria D (immobili ad uso produttivo) = 3930 per la quota Comune e 3925 per la quota Stato

TASI	abitazione principale e pertinenze = 3958
	aree fabbricabili = 3960
	altri fabbricati = 3961
	fabbricati rurali ad uso strumentale = 3959

QUANDO SI VERSA: in due rate, l'acconto entro il 16 giugno e il saldo entro il 16 dicembre. E' possibile il pagamento in un'unica soluzione, entro il termine previsto per il versamento dell'acconto.

IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO: IMU e TASI non dovranno essere versati se l'importo complessivo annuo dovuto per ogni singolo tributo risulta inferiore o uguale a 12 euro.

ARROTONDAMENTO: l'importo dovrà essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se la frazione è uguale o superiore a 50 centesimi (Esempio: 55,49 = 55,00 e 77,50 = 78,00).

COME SI DETERMINA IL VALORE IMPONIBILE (IN PARTICOLARI CASI)

Il valore degli immobili d'interesse storico-artistico e degli immobili inagibili o inabitabili è ridotto alla metà.

Il valore per le aree fabbricabili: fermo restando che il valore è quello venale in comune commercio (valore di mercato), determinato 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, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune ha determinato i seguenti valori:

Aree a destinazione residenziale:

Centro abitato di Castelnuovo e Zona a nord della ex statale 47	100,00 euro/mq
Frazioni e zona a sud della ex statale 47	70,00 euro/mq
Area fabbricabile soggetta a lottizzazione normale	100,00 euro/mq
Area fabbricabile soggetta a lottizzazione per edilizia agevolata	70,00 euro/mq

Area produttiva sia artigianale/commerciale, industriale e turistico – ricettivo 55,00 euro/mq

Aree destinate a parcheggio/parco attrezzato/area sportiva: il vincolo di destinazione per le aree a servizi pubblici preordina tali aree all'espropriazione. Il valore di tali aree è determinato nell'importo di euro 100,00/mq, ridotto del 95% fino all'avvio della procedura espropriativa; sarà corrispondente al valore di esproprio secondo la legislazione provinciale dal momento dell'avvio della procedura espropriativa.

RIDUZIONI DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI IN PRESENZA DI PARTICOLARI SITUAZIONI

L'area circostante un fabbricato ad uso abitativo, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, che sia annessa o meno alla particella edificabile (grafata o non grafata), ha la riduzione del 100% sull'imposta da versare, se è di dimensioni tali da non consentire la realizzazione di un autonomo edificio, che abbia per lato una misura minima di 8 ml, creando un'unità abitativa di 64 metri quadrati. Al contrario se l'area permette la costruzione di un fabbricato di tali dimensioni è oggetto di autonoma imposizione per la parte che non costituisce pertinenza del fabbricato stesso. Per area costituente pertinenza del fabbricato s'intende la superficie compresa nei metri 5 lineari dal perimetro dell'abitazione, ovvero la superficie inutilizzabile a qualsiasi fine edificatorio.

L'area fabbricabile, come individuata in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, che autonomamente non consente la costruzione di un'unità edificiale avente per lato una misura minima di 8 metri lineari, creando un'unità immobiliare di 64 metri quadrati, ha la riduzione del 30% sull'imposta da versare. Tale riduzione di valore non è applicabile qualora vi siano particelle fondiarie contigue ed appartenenti allo stesso proprietario, al coniuge o a parenti ed affini entro il primo grado, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate.

Il valore dell'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, come individuata nel PRG è ridotta del 100%.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo o a piano di lottizzazione, successivamente all'approvazione del relativo piano da parte del consiglio comunale, il valore delle aree individuate a destinazione pubblica o riservate ad eventuali interventi da parte di ITEA o altro ente simile è ridotto del 95%.

Al valore dell'area edificabile sarà riconosciuta una riduzione del 90% nel periodo intercorrente tra l'adozione definitiva del PRG da parte del Consiglio Comunale e l'effettiva entrata in vigore dello stesso.

Le riduzioni non sono cumulabili fra loro, ad esclusione di quella prevista per l'adozione del PRG.

FABBRICATO soggetto ad INTERVENTI EDILIZI: in caso di demolizione di un fabbricato per la successiva ricostruzione e in caso di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31 c. 1 della L. 457/1978: lett. c) Restauro e Risanamento Conservativo - lett. d) Ristrutturazione Edilizia - lett. e) Ristrutturazione Urbanistica, dall'INIZIO alla FINE lavori o, se precedente, dalla data di effettivo utilizzo dell'immobile, la base imponibile è costituita dal valore dell'area (da considerarsi come fabbricabile), senza computare il valore del fabbricato; nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria (lett. a) o straordinaria (lett. b), la base imponibile è determinata dal valore catastale del fabbricato.

Immobili in categoria catastale F3: il valore è calcolato secondo la fattispecie delle aree fabbricabili, prendendo come base imponibile la superficie di sedime del fabbricato.

ALIQUOTE IMU

Il Consiglio Comunale per il 2014 NON ha modificato né le aliquote né i valori delle aree fabbricabili:

- **4 per mille** per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per una pertinenza in ciascuna delle categorie catastali C2, C6 e C7, con una detrazione di Euro 200,00;
- **7,83 per mille** su tutti gli altri immobili, comprese le aree fabbricabili.

Assimilazione all'abitazione principale

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale e quindi gode del medesimo trattamento, l'unità immobiliare e le relative pertinenze, 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 non risulti locata.

L'agevolazione è concessa su richiesta del beneficiario da presentarsi, a pena di decadenza, entro la data di scadenza dei versamenti dell'imposta, utilizzando gli appositi modelli messi a disposizione dal Comune.

Non sono assimilati ad abitazione principale gli immobili dati in uso gratuito ai parenti in linea retta o collaterale e per gli immobili di soggetti residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E.

ESENZIONI IMU

- l'abitazione principale (diverse dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e una pertinenza in ciascuna categoria catastale C2, C6 e C7;
- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dal Comune, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- gli immobili posseduti dai soggetti non commerciali, concessi in uso, con contratto di comodato gratuito registrato, a soggetti non commerciali, che li utilizzano per le finalità di tipo assistenziale, previdenziale, sanitario, didattico, ricettivo, culturale, ricreative e sportive;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **previa presentazione di apposita dichiarazione**;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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, dal personale in servizio permanente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, nonché al personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ALIQUOTE TASI

Il Consiglio Comunale per il 2014 ha deliberato le seguenti aliquote:

- **1 per mille** per tutte le abitazioni principali e per una pertinenza in ciascuna delle categorie catastali C2, C6 e C7, con una detrazione di Euro 50,00;
- **1 per mille** per i fabbricati rurali ad uso strumentale con detrazione di Euro 300,00;
- **1,5 per mille** per tutti gli altri immobili, comprese le aree fabbricabili.

Assimilazione all'abitazione principale

Sono assimilate all'abitazione principale e quindi godono del medesimo trattamento:

- l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, 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 a cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- 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, dal personale in servizio permanente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, nonché al personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Non sono assimilati ad abitazione principale gli immobili dati in uso gratuito ai parenti in linea retta o collaterale e per gli immobili di soggetti residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E.

ESENZIONI TASI

- se l'immobile è occupato da un soggetto diverso dal possessore, è esente la quota pari al 10% della TASI dovuta dall'occupante. **In tal caso, il titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, previa presentazione di apposito modello, è tenuto al pagamento della TASI in misura pari al 90 per cento della stessa;**
- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dal Comune, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli Enti del Servizio Sanitario Nazionale;
- gli immobili posseduti dai soggetti non commerciali, concessi in uso, con contratto di comodato gratuito registrato, a soggetti non commerciali, che li utilizzano per le finalità di tipo assistenziale, previdenziale, sanitario, didattico, ricettivo, culturale, ricreative e sportive;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- gli immobili, autonomamente accatastati, destinati allo svolgimento di attività di tipo produttivo e imprenditoriale rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, ad eccezione:
 - degli immobili iscritti al catasto urbano come rurali in base alla normativa catastale; per questi al totale dell'imposta lorda, calcolata per ogni singolo comune, dovuta dal soggetto passivo, si applica una detrazione di imposta in misura fissa pari a Euro 300,00;
 - degli immobili iscritti al catasto urbano nelle categorie C/1 e D/5 e destinati alle attività di assicurazione, banche, istituti di credito e attività assimilate;
 - dei fabbricati iscritti al catasto urbano in categoria A/10;
 - dei fabbricati destinati alla produzione, trasformazione e distribuzione di energia elettrica;
- i rifugi alpini non custoditi, i punti di appoggio e i bivacchi.