



DISCIPLINA IMU

• Chi deve pagare l'IMU	1
• Quali sono gli immobili soggetti all'imposta	1
• Cosa si intende per abitazione principale	1
• Cosa sono le pertinenze dell'abitazione principale	1
• Assimilazioni all'abitazione principale	2
• Base imponibile e valore degli immobili	2
• Riduzioni del 50% della base imponibile	3
• Esenzioni ed esclusioni IMU	3
• Periodo d'imposta	4
• Modalità di pagamento	4
• Modalità di presentazione della dichiarazione IMU	5
• Modalità di presentazione della autocertificazione	5
• Rapporti tra la dichiarazione sostitutiva di atto notorio e la dichiarazione IMU	5
• Prospetto riepilogativo della imposizione IMU e TASI 2016/2017/2018	6
•	

CHI DEVE PAGARE L'IMU

- Il proprietario di immobili, inclusi i terreni (anche incolti) e le aree edificabili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Riguardo al diritto di abitazione si precisa che è tale, p. es., quello del coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comuni, ai sensi dell'art. 540 del codice civile. E' anche diritto di abitazione, ai soli fini IMU, quello del coniuge separato assegnatario della ex casa coniugale.
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali.
- il locatario, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

QUALI SONO GLI IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA

- **i fabbricati iscritti o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano** (escluse le abitazioni principali e relative pertinenze, tranne quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9).
- **le aree fabbricabili**, in cui rientrano anche i casi di immobili in ristrutturazione, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. n° 504/1992).
- **i terreni agricoli**, anche se incolti, ad eccezione di quelli ubicati in zona montana e di 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 (questi terreni sono esenti a decorrere dal 2016).

COSA SI INTENDE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini IMU per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile. Sono soggette ad IMU solamente le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

COSA SONO LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Possono essere considerate pertinenze esclusivamente quelle 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.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Sono assimilate all'abitazione principale le seguenti ipotesi:

- a) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- b) I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22.4.2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24.6.2008 [*n.b. il decreto in questione definisce come alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà*];
- c) La casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) L'unica unità immobiliare posseduta, e non concessa in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- e) 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 l'abitazione non risulti locata.
- f) 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.

Le assimilazioni di cui alle lettere da a) a d) e quella della lettera f) sono previste dalle norme vigenti (art. 1, comma 707, della legge 27.12.2013 n° 147; art. 9-bis del decreto legge 28.3.2014 n° 47, convertito con modificazioni dalla legge 23.5.2014 n° 80), quella della lettera e) è contenuta nell'art. 24 del regolamento IUC. Si evidenzia come abbia perso vigenza la previsione del comma 2 dell'appena citato art. 24, che disciplinava l'assimilazione alla abitazione principale di quella posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero: tale assimilazione è stata infatti sostituita da quella disposta direttamente dalla legge (il citato art. 9-bis del decreto legge 28.3.2014 n° 47, convertito con modificazioni dalla legge 23.5.2014 n° 80).

BASE IMPONIBILE E VALORE DEGLI IMMOBILI

- **per i fabbricati iscritti in catasto**, il valore dell'immobile è costituito dalla rendita catastale risultante in catasto, aumentata del 5% e moltiplicata per:

IMMOBILI	MOLTIPLICATORE
fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10 (uffici e studi privati)	160
fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e in quella D/5	80
fabbricati classificati nel gruppo catastale D (ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5)	65
fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)	55

- **per le aree fabbricabili**, il valore è costituito dal valore venale in comune commercio, determinato alla data del 1° gennaio dell'anno di pagamento. Per la determinazione di tale valore si rinvia alla apposita

deliberazione consiliare di approvazione dei valori delle aree per l'anno 2016, n° 15 del 19.4.2016, nonché dei criteri di loro applicazione.

- **per i terreni agricoli**, il valore è costituito dal reddito dominicale risultante in catasto e vigente al 1° gennaio dell'anno di pagamento, aumentato del 25% e moltiplicato per 135. Dal 2016 non è più previsto il moltiplicatore pari a 75, in vigore negli anni 2014/2015, per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (l'abrogazione del moltiplicatore 75 è ovviamente dovuta al fatto che i terreni in questione sono divenuti esenti).

RIDUZIONI DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE

- a) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.
- b) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42.
- c) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

ESENZIONI ED ESCLUSIONI IMU

Si riepilogano a seguire i casi di esenzione ed esclusione dal pagamento.

Esenzioni previste dall'art. 7 del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504 (l'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte):

1. gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4 [*n.b. si tratta degli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare dei diritti reali quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio*], dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n° 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali [*n.b. Ai sensi dell'art. 31, comma 18, L. 27 dicembre 2002 n° 289, l'esenzione degli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti dai consorzi tra enti territoriali si deve intendere applicabile anche a consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi della stessa disposizione*];
2. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
3. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n° 601, e successive modificazioni;
4. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
5. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n° 810;
6. i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
7. i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n° 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
8. i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n° 984: a decorrere dal 2015 tale esenzione, secondo quanto stabilito dall'art. 1 del decreto legge 24.1.2015 n° 4, convertito dalla legge 24.3.2015 n° 34, si applica, nel caso di Lucca, quale comune parzialmente montano, ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, 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.
9. gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n° 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque

assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n° 222. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Nel caso in cui non sia possibile procedere in tal senso, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione: modalità e procedure per la presentazione di quest'ultima sono state stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 novembre 2012 n° 200.

Esclusioni ed altre esenzioni previste dalla legge

10. le abitazioni principali, quelle ad esse assimilate e le loro pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
11. i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
12. i fabbricati rurali ad uso strumentale.

Esclusioni previste dal regolamento comunale

Il regolamento IUC (art. 24, comma 1) assimila all'abitazione principale, con applicazione quindi della relativa disciplina IMU, 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.

Come già accennato in precedenza, non è più invece applicabile la previsione dell'art. 24, comma 2, del regolamento IUC, che disciplinava l'assimilazione alla abitazione principale di quella posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero: tale assimilazione è stata infatti sostituita da quella di legge disposta dall'art. 9-bis del decreto legge 28.3.2014 n° 47, convertito con modificazioni dalla legge 23.5.2014 n° 80 (è assimilata l'abitazione 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, limitatamente ad una ed una sola unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso).

PERIODO D'IMPOSTA

L'IMU è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Tutta l'IMU va pagata al comune, con l'unica eccezione è costituita dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D: per questi ultimi infatti lo Stato si è riservato il gettito corrispondente all'aliquota di base dello 0,76%, mentre al comune spetta solo l'eventuale eccedenza: quest'ultima è pari, nel caso di Lucca, allo 0,3% per tutte le categorie del gruppo D, essendo stata stabilita l'aliquota dello 1,06%, tranne la categoria D/3, per la quale è rimasta in vigore l'aliquota standard dello 0,76% (quindi senza nessuna quota comunale) e tranne la categoria D/5, per la quale è stata prevista l'aliquota dello 0,89% (quindi al comune spetta l'IMU corrispondente all'aliquota dello 0,13%).

Per il pagamento IMU si utilizza il modello F24 oppure l'apposito bollettino di conto corrente postale, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le modalità di pagamento IMU con il modello F24 sono queste:

- a) I soggetti titolari di partita IVA devono effettuare il pagamento **ESCLUSIVAMENTE** con modalità telematiche.
- b) I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

3912	IMU su abitazione principale e relative pertinenze – Comune
3913	IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale – Comune
3914	IMU per i terreni – Comune
3916	IMU per le aree fabbricabili – Comune
3918	IMU per gli altri fabbricati – Comune
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (compresi quelli rurali ad uso strumentale del gruppo D) - Stato

3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – incremento Comune
3923	IMU - interessi da accertamento - Comune
3924	IMU - sanzioni da accertamento - Comune

c) il codice catastale del comune di Lucca è **E715**.

Le modalità di pagamento IMU con il bollettino di conto corrente sono queste:

- Il numero di conto corrente è 1008857615, esso è valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale. Su tale conto corrente non è ammessa l'effettuazione di versamenti tramite bonifico.
- Il conto corrente postale è intestato a "PAGAMENTO IMU".
- La società Poste Italiane S.p.A. deve provvedere a far stampare a proprie spese i bollettini, assicurandone la disponibilità gratuita presso gli uffici postali.
- Il contribuente può effettuare il versamento dell'imposta tramite servizio telematico gestito da Poste Italiane S.p.A.

Arrotondamento. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Importo minimo da versare. Si è tenuti al pagamento dell'IMU solo se la cifra da versare è superiore a euro 12,00 ed in tal caso il pagamento deve comunque essere effettuato per l'intero importo dovuto. L'importo indicato si riferisce all'imposta complessivamente dovuta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU si presenta sull'apposito modello del Ministero dell'Economia e Finanze, approvato con decreto del 30.10.2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 258 del 5.11.2012. Fa eccezione la dichiarazione degli enti non commerciali, per usufruire della esenzione ai sensi della lettera i), comma 1, art. 7 d. lgs. n° 504/92, che va presentata con le particolari modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 novembre 2012 n° 200.

Il termine per la presentazione è fissato al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

L'obbligo dichiarativo IMU sorge solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta:

- attengono a riduzioni d'imposta;
- non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Si può quindi affermare che la dichiarazione IMU deve essere presentata quando:

- **gli immobili godono di riduzioni dell'imposta:** p. es. i fabbricati dichiarati inabitabili o inagibili e di fatto non utilizzati; i fabbricati di interesse storico o artistico; i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP); gli immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota, ecc.
- **il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria:** p. es. l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria; l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile; il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile; l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato; l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU; è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI; si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori). Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

Si evidenzia poi il seguente caso in cui la legge prevede espressamente la presentazione della dichiarazione: si tratta della riduzione alla metà dell'IMU e della TASI per le abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli, al fine di attestare il possesso dei requisiti previsti dalla legge, cioè dalla lettera 0a) del comma 3 dell'art. 11 del decreto legge 6.12.2011 n° 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n° 214.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA AUTOCERTIFICAZIONE

In alcune ipotesi di aliquota ridotta le disposizioni comunali prevedono la presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, da effettuare entro gli stessi termini previsti per la presentazione della dichiarazione

IMU. Tali ipotesi sono attualmente quelli delle aliquote ridotte previste per le locazioni abitative, per le locazioni a canone concordato, per i comodati gratuiti non rientranti nella previsione di legge (per questi ultimi, come indicato sopra, va invece presentata la dichiarazione), per gli immobili rientranti oggetto di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero.

RAPPORTI TRA LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO E LA DICHIARAZIONE IMU

Come detto sopra, il Comune di Lucca ha previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio per usufruire di alcune aliquote ridotte; le novità legislative introdotte nel 2016 rendono però in alcune ipotesi complicati i rapporti tra tale dichiarazione sostitutiva e la dichiarazione IMU ordinaria, nei casi in cui esistono due discipline, una legislativa ed una comunale, che in parte si sovrappongono ed in parte divergono tra loro. In particolare si evidenziano i seguenti casi:

1) **abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli.** Come accennato sopra, la legge prevede l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per usufruire della riduzione alla metà dell'IMU e della TASI per le abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli, nei casi previsti dalla lettera 0a) del comma 3 dell'art. 11 del decreto legge 6.12.2011 n° 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n° 214. Per queste ipotesi il Comune di Lucca ha previsto l'aliquota dello 0,76% di cui alla lettera f) della deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 19.4.2016.

Con la lettera g) è stata prevista la stessa aliquota dello 0,76% per i comodati aventi invece gli altri requisiti ivi indicati.

Ai fini dichiarativi tali situazioni si disciplinano come segue: nel caso in cui il contribuente usufruisca dell'aliquota dello 0,76% e della riduzione alla metà per i comodati previsti dalla legge va presentata la dichiarazione IMU; nel caso in cui il contribuente usufruisca dell'aliquota dello 0,76% per i comodati previsti dalla deliberazione comunale, senza riduzione alla metà, va presentata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

2) **immobili locati a canone concordato.** Per gli immobili locati a canone concordato la legge prevede la riduzione al 75 per cento dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune. Al riguardo il Comune di Lucca ha previsto l'aliquota dello 0,56 % per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, con contratto regolarmente registrato, immobili alle condizioni definite dagli accordi previsti dal 3° comma dell'art. 2 della legge 9.12.1998 n° 431, a condizione che sussistano i requisiti di legge previsti per l'abitazione principale nei confronti del locatario, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile locato. Se non sussistono tali requisiti particolari, la riduzione di legge dell'imposta al 75% va calcolata non con l'aliquota dello 0,56%, ma eventualmente con quella dello 0,96% per le locazioni abitative degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 o con quella generale dello 1,06%, se si trattasse di locazioni abitative di altre categorie catastali.

Ai fini dichiarativi tali situazioni si disciplinano come segue: il contribuente che usufruisce dell'aliquota comunale dello 0,56% o di quella dello 0,96% deve presentare l'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a cui sarà applicata anche la riduzione di legge al 75%. Il contribuente che non rientrasse nelle previsioni di queste aliquote, ma in quella generale dello 1,06%, deve invece presentare la dichiarazione IMU per segnalare la locazione e la spettanza della riduzione dell'imposta al 75%.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA IMPOSIZIONE IMU E TASI 2016/2017/2018

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	IMU DOVUTA (SÌ/NO)	TASI DOVUTA (SÌ/NO)
1. abitazione principale delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	NO	NO
2. abitazione principale delle categorie A/1, A/8 e A/9	SÌ (con aliquota del 5 per mille)	SÌ (con aliquota del 1,8 per mille)
3. unità immobiliari assimilate alla abitazione principale delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	NO	NO
4. unità immobiliari assimilate alla abitazione principale delle categorie A/1, A/8 e A/9	SÌ (con aliquota del 5 per mille)	SÌ (con aliquota del 1,8 per mille)
5. una pertinenza per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7 delle abitazioni principali delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	NO	NO
6. una pertinenza per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7 delle	SÌ	SÌ

abitazioni principali delle categorie A/1, A/8 e A/9	(con aliquota del 5 per mille)	(con aliquota del 1,8 per mille)
7. pertinenze dalla seconda in poi per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7 delle abitazioni principali	SÌ (con aliquota del 10,6 per mille)	NO
8. altre abitazioni diverse da quelle principali e assimilate	SÌ	NO
9. fabbricati di categoria D/5	SÌ (con aliquota del 8,9 per mille)	SÌ (con aliquota del 2,5 per mille)
10. altri fabbricati, diversi da quelli di categoria D/5 e dalle abitazioni principali	SÌ (con aliquota del 10,6 per mille ovvero con la diversa aliquota per cui si possiedono i requisiti)	NO
11. terreni agricoli 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	NO	NO
12. terreni agricoli diversi da quelli di cui al punto precedente (cioè non posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola)	SÌ (con aliquota del 7,6 per mille)	NO
13. aree fabbricabili	SÌ (con aliquota del 10,6 per mille)	NO
14. fabbricati rurali strumentali	NO	NO
15. immobili locati con contratto regolarmente registrato, limitatamente a quelli appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, a condizione che la locazione sia a fini abitativi	SÌ (con aliquota del 9,6 per mille)	NO
16. immobili locati diversi da quelli del punto precedente 15 e dei punti successivi 17, 18 e 19	SÌ (con aliquota del 10,6 per mille)	NO
17. immobili locati a titolo di abitazione principale, con contratto regolarmente registrato, alle condizioni definite dagli accordi previsti dal 3° comma dell'art. 2 della legge 9.12.1998 n° 431 (canone concordato), a condizione che sussistano i requisiti di legge previsti per l'abitazione principale nei confronti del locatario, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile locato	SÌ (con aliquota del 5,6 per mille e riduzione al 75% = 4,2 per mille)	NO
18. immobili locati con contratto regolarmente registrato a canone concordato, ma senza che il locatario abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile locato, delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	SÌ (con aliquota del 9,6 per mille e riduzione al 75% = 7,2 per mille)	NO
19. immobili locati con contratto regolarmente registrato a canone concordato, ma senza che il locatario abbia la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile locato, diversi dalle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	SÌ (con aliquota del 10,6 per mille e riduzione al 75% = 7,95 per mille)	NO
20. unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile (ad uso abitativo, come precisato dal MEF con la	SÌ (con aliquota del 7,6 per mille e riduzione alla metà = 3,8 per mille)	NO

<p>risoluzione n° 1/DF del 17.2.2016) in Italia e risiede anagraficamente nonché dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (è comunque ammesso che il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possiede nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)</p>		
<p>21. un solo immobile non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesso in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli) o in linea collaterale di secondo grado, limitatamente al rapporto tra fratelli e sorelle, con contratto di comodato regolarmente registrato, a condizione che l'immobile costituisca l'abitazione principale del soggetto che lo ha in uso gratuito, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica in esso, con uno stato di famiglia anagrafico diverso e distinto da quello del parente che concede l'uso; inoltre il soggetto concedente deve essere possessore, oltre che dell'immobile dato in uso gratuito e di quello destinato a propria abitazione principale, ivi comprese le relative pertinenze, di un solo altro immobile classificato nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 e relative pertinenze, per una quota non superiore al 49%.</p>	<p>SÌ (con aliquota del 7,6 per mille, senza riduzione alla metà)</p>	<p>NO</p>