CHI DEVE PAGARE?

PER QUALI IMMOBILI?

☐ Devono pagare l'imposta tutti coloro che sono **proprietari o titolari di un diritto reale** di godimento (come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie) su fabbricati, terreni o aree edificabili, a qualsiasi uso destinati (inclusi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa).

☐ In caso di successione, il coniuge superstite diviene titolare per legge (art. 540 del Codice Civile) del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale e quindi, seppure in presenza di altri eredi, è tenuto al pagamento dell'IMU per intero.

☐ Nel caso di concessione di aree demaniali, deve pagare il concessionario.

☐ Per l'abitazione posseduta nel Comune di Sant'Agnello a titolo di proprietà o di usufrutto dal cittadino italiano residente all'estero iscritto all'A.I.R.E., tenuta dallo stesso a propria disposizione, l'IMU deve essere calcolata applicando l'aliquota ordinaria.

☐ Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (.*leasing*.) deve pagare il locatario, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

☐ Per gli immobili di proprietà indivisa condominiale o per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il pagamento dell'IMU è effettuato dall'amministratore a nome e per conto del condominio o della comunione.

Non devono pagare l'IMU gli inquilini o i nudi proprietari.

ATTENZIONE

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico), per i quali si deve pagare regolarmente l'imposta, come sopra detto.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine e locali di deposito), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna categoria.

Si ricorda che **per abitazione principale si intende l'immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede 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 in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
Va sottolineato che **l'IMU non è dovuta anche nelle fattispecie assimilate all'abitazione principale dalla legge e/o dal Regolamento comunale IMU**, vale a dire per:

- **la casa coniugale assegnata** ad uno dei due coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio **utilizzata come abitazione principale dal coniuge assegnatario**;

- **l'abitazione e relative pertinenze** possedute, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento, da **soggetto anziano o disabile che acquisisca la residenza anagrafica presso istituti di cura o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizioni che non sia locata o detenuta da parte di soggetti terzi;

- **l'abitazione di militari o di soggetti appartenenti ad altre forze di polizia:**
dal 1° luglio 2013 per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate o alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e per quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché per il personale del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e per il personale appartenente alla carriera prefettizia, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'individuazione dell'abitazione principale (e relative pertinenze) e dell'applicazione della relativa disciplina IMU. L'applicazione - in deroga - del regime di esenzione proprio dell'abitazione principale è quindi possibile per un unico immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, non censito nelle categorie A/1, A/8 o A/9 e non concesso in locazione a nessun titolo. Ai fini dell'applicazione del suddetto beneficio, il soggetto passivo deve presentare, a pena di decadenza dal beneficio stesso, l'apposita dichiarazione IMU su modello ministeriale entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione (30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento), per indicare l'immobile (e le sue eventuali pertinenze) per cui deve presumersi l'utilizzo come abitazione principale;

- **le unità immobiliari** appartenenti alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/7 (e relative pertinenze) adibite ad **abitazione principale di residenza dei soci assegnatari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa;**

- **i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

Infine l'IMU 2014 non è dovuta per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 13, comma 8, del decreto Legge n. 201 del 2011.

Tutti gli altri immobili non specificati sopra e non rientranti fra le suddette tipologie, compresi i terreni, sono normalmente soggetti al pagamento dell'imposta.