

COME EFFETTURE IL CALCOLO CORRETTO PER L'IMU SUI TERRENI EDIFICABILI

DEFINIZIONE

Ai fini fiscali un'area si considera edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune. Ovviamente una volta utilizzato il terreno ai fini edificatori, ai fini fiscali diventa imponibile in base alla rendita catastale il valore del fabbricato realizzato.

QUALI DATI OCCORRONO:

SUPERFICIE:

Il contribuente o l'ufficio deve conoscere la superficie utilizzabile che potrebbe risultare solo parte di quella in proprietà qualora una parte fosse stata già asservita per costruzioni ultimate.

ZONA URBANISTICA

E VALORE VENALE:

Il contribuente o l'ufficio deve conoscere la zona urbanistica in cui ricade l'area e il valore venale individuato. Tale valore è la soglia sotto cui per l'ufficio scatta l'accertamento ma in realtà il contribuente è libero di utilizzarne uno in aumento o in diminuzione motivando e documentando tale scelta.

VALORI CORRETTIVI:

Il valore indicato in perizia e riassunti nella tabella seguente può essere corretto con i seguenti coefficienti

Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.) valore da tabella x 0,80

Vicinanza di elettrodotti valore da tabella x 0,65

Lotti interclusi valore da tabella x 0,95

Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio valore da tabella x 0,85

Ovviamente la superficie da normalizzare e ridurre ai fini del valore è SOLO l'area interessata dalla situazione critica ed eventuali porzioni resesi inservibili ai fini edificatori a causa della stessa e non l'intero fondo.

ALIQUOTA ANNO 2016:

L'aliquota per l'anno 2016 è 10.6

ESEMPIO CALCOLO

LOTTO DI 2000 MQ RICADENTI IN ZONA DUP C3

IPOTESI 1 : LOTTO UTILIZZABILE PER INTERO

VALORE : $2000 \times 22 = 44000 / 1000 \times 10.6 = 466.4 \text{ €}$

IPOTESI 2: LOTTO precedente GRAVATO DA ELETTRODOTTO PER UNA SUPERFICIE DI 500 MQ

VALORE : $1500 \times 22 = 33000 / 1000 \times 10.6 = 349.80 \text{ €} + 500 \times 22 \times 0.65 = 7150 / 1000 \times 10.6 = 75.80 \text{ €}$
TOT € 425.60

Zona	Zona urbanistica	valore in €/mq
1A	TC Tessuto consolidato	28,55
1B	TC Tessuto consolidato	25,70
2	TC-CD Tessuto consolidato	19,85
3	TCA-CE Tessuto consolidato d'Ambito)	20,60
4	TM Tessuti ai margini abitato	7,85
5	DUP B1a	8,85
6	DUP B1b	25,20
7	DUP B2a	18,00
8	DUP C3	22,00
9	DUP C4	12,30
10	TM-B4	14,30
11	DUP BB1	23,25
12	DUP BB2	23,10
13	DUP BB3	23,10
14	DUP B3a	28,60
15	DUP B3b	27,10
16	DUP C1.1	11,65
17	DUP C1.2	11,65
18	DUP C1.3	9,95
19	DUP C1.4	9,95
20	DUP C1.5	9,95
21	DUP C1.6	11,00
22	DUP C1.7	23,20
23	DUP C2	11,65
24	DUP C2a	27,20
25	DUP C6	17,90
26	APU1	7,40
27	APU2	6,00
28A	APU3 TITO PAESE	6,65
28B	APU3 CDA SANTA LOJA	5,55
29A	D1 Area industriale (lotti urbanizzati)	25,20
29B	D1 Area industriale (Lotti non urbanizzati)	18,20
30A	D2 AREA PIP (Lotti prospicienti strade principali)	33,00
30B	D2 AREA PIP (Lotti prospicienti strade di piano)	28,00
31	D3a area attr. Sportive	11,65
32	D3b area attr. Sportive	11,65
33	D4 Centro raccolta veicoli	15,85
34	D5 Servizi generali	4,80
35	F2D1	18,15
36	F2D2	18,15
37	F2C	16,20
38A	F2B (Parte prima del fosso)	14,45
38B	F2B (Parte oltre il fosso)	11,90
39	D6 Area ricettivo-turistico sportivo	3,00
40	DUP B2b	20,85
41	D1.A	da definire
42	DPGR 1041/91	4,95