

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU 2017
TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI – TASI 2017

IMU e TASI sono le due componenti dell'Imposta Unica Comunale (IUC) connesse al possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni. L'IMU ha sostituito dal 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) mentre la TASI, introdotta a partire dal 2014 con la Legge n. 147/2013, è destinata a finanziare i servizi erogati dal Comune alla propria comunità (illuminazione pubblica, polizia locale, viabilità e circolazione stradale, protezione civile, servizi demografici, etc.)

Con le novità introdotte dalla Legge 208/2015, a partire dal 2016 l'esenzione già prevista ai fini IMU per gli immobili utilizzati come abitazione principale è stata estesa alla TASI, sia per il possessore che per l'utilizzatore (ad esempio l'affittuario). Fanno eccezione gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che, pertanto, continuano ad essere soggetti al pagamento sia dell'IMU, sia della TASI con le aliquote e le detrazioni deliberate dal Comune.

La stessa Legge 208/2015 ha reintrodotta l'esenzione per i terreni agricoli, per effetto del ripristino della classificazione stabilita dalla Circolare Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993;

La base imponibile dei due tributi si ottiene applicando i seguenti coefficienti alle rendite catastali, le quali devono essere prima incrementate del 5%:

| CATEGORIA CATASTALE | Coefficienti IMU e TASI 2017 applicati alle rendite catastali |
|---|---|
| A con esclusione di A/10 | 160 |
| C/2 – C/6 – C/7 | 160 |
| B | 140 |
| C/3 – C/4 – C/5 | 140 |
| C/1 | 55 |
| A/10 | 80 |
| D con esclusione di D/5 | 65 |
| D/5 | 80 |
| Terreni agricoli | ESENTI |
| Altre tipologie di immobili | Base imponibile IMU anno 2017 |
| Aree fabbricabili | Valore venale in comune commercio |
| Fabbricati posseduti da imprese, non iscritti in catasto e/o privi di rendita catastale | Valore contabile |
| Fabbricati in corso di ristrutturazione | Area edificabile corrispondente |

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 01/08/2012 è stata approvata la nuova tabella criteri/valori delle aree fabbricabili: tali valori non rappresentano limite all'attività di accertamento del Comune, il quale è tenuto a verificare che la base imponibile dichiarata non risulti inferiore al valore venale in comune commercio.

ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA IMU

Fatte salve le ipotesi di esenzione dal pagamento dell'imposta più avanti elencate, per l'anno 2017 il Comune ha confermato le seguenti aliquote e detrazioni (invariate rispetto al 2016):

| FATTISPECIE IMPOSITIVA | ALIQUOTA |
|--|--------------|
| 1. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – persona fisica – categorie catastali A/1, A/8 e A/9 | 0,30% |
| 2. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, regolarmente assegnate dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati | 0,76% |
| 3. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, interamente cedute in comodato d'uso gratuito a familiari parenti di primo grado (genitori, figli) o in linea collaterale fino al secondo grado (fratelli, sorelle) a condizione che il parente vi abbia stabilito la propria residenza e dimora abituale | 0,76% |
| 4. Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali B, C (con esclusione della categoria C/6), E e A/10 utilizzate direttamente ed esclusivamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività economica, lavorativa o istituzionale | 0,56% |
| 5. Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali D, utilizzate direttamente ed esclusivamente dal soggetto passivo IMU per lo svolgimento della propria attività economica, lavorativa o istituzionale | 0,76% |

| | |
|---|--------------|
| 6. Unità immobiliari possedute dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e dalle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (ex IPAB) | 0,76% |
| 7. Aree fabbricabili | 1,06% |
| 8. Altre unità immobiliari non rientranti nelle fattispecie sopra elencate | 1,03% |

La Legge prevede una **detrazione per l'abitazione principale** dei residenti e relative pertinenze, fino a concorrenza del suo ammontare, fissata in **€ 200,00** rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione e suddivisa tra gli aventi diritto.

A partire dal 2016, la Legge 208/2015 prevede la riduzione al 50% della base imponibile IMU e TASI degli immobili ceduti in uso gratuito a parenti di primo grado (genitore-figlio e viceversa). Le condizioni per usufruire di questa agevolazione sono molto restrittive e devono essere tutte soddisfatte:

- l'abitazione ceduta in uso gratuito non deve essere accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- il comodatario deve usare l'immobile come abitazione principale, quindi deve esservi residente e dimorarci abitualmente; all'abitazione possono essere abbinate non più di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (C/2, C/6 e C/7);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune dell'immobile dato in uso gratuito e può possedere, oltre all'immobile dato in comodato, solo un altro immobile adibito a propria abitazione principale (sempre con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). Se ad esempio il comodante possiede una terza abitazione, anche per una quota minima, non può accedere al beneficio. Il possesso di altre tipologie di immobili (negozi, uffici, laboratori, etc.) quindi non pregiudica l'agevolazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate. L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto;
- in deroga all'obbligo di presentazione della denuncia di variazione IMU, il comodante che intenda usufruire della riduzione può presentare in alternativa apposita dichiarazione di uso gratuito, utilizzando la modulistica predisposta dal Comune, allegando copia della registrazione del contratto di comodato; la dichiarazione va presentata entro il termine previsto per il versamento a saldo dell'imposta.

E' confermata la riduzione d'imposta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

ALIQUEOTE TASI

Fatte salve le ipotesi di esenzione dal pagamento dell'imposta più avanti elencate, per l'anno 2017 il Comune ha confermato le seguenti aliquote (invariate rispetto al 2016):

| FATTISPECIE IMPOSITIVA | ALIQUEOTA |
|--|------------------|
| 1. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – persona fisica – categorie catastali A/1, A/8 e A/9 | 0,25% |
| 2. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione non siano in ogni caso locati | 0,25% |
| 3. Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del D.L. 201/2011 | 0,10% |
| 4. Tutte le altre fattispecie impositive | 0,00% |

ESENZIONI

In base alla normativa statale attualmente vigente, anche per l'anno 2017 sono esenti dal pagamento dell'IMU e della TASI le seguenti fattispecie di immobili:

- abitazione principale, abitazioni ad essa assimilate e relative pertinenze ammesse, ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari appartenenti alla cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto Ministero Infrastrutture 22/04/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 2008;
- casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate ed alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale di vigili del fuoco, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

A partire 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 ed 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 risultino locati o dato in comodato d’uso.

Con norma regolamentare sono stati assimilati all’abitazione principale gli immobili posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza presso istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che gli immobili non risultino locati o ceduti in uso, abitazione o comodato a terzi.

Sono inoltre esenti dal pagamento della sola IMU:

- i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. “fabbricati merce”);
- i fabbricati rurali ad uso strumentale posseduti da imprenditori agricoli professionali (IAP).

VERSAMENTI

I versamenti possono essere effettuati mediante l’uso del modello F24, utilizzando i codici di versamento di seguito riportati, o mediante l’apposito bollettino postale. **Per gli immobili classificati nella categoria catastale D, l’IMU calcolata ad aliquota standard dello 0,76% viene versata direttamente allo Stato (utilizzando l’apposito codice 3925); la maggiore imposta calcolata sulla differenza tra l’aliquota standard e quella deliberata dal Comune (1,03%) nei casi contemplati, viene versata al Comune (codice 3930).**

Le modalità ed i termini di versamento sono i seguenti:

- acconto pari al 50% dell’imposta dovuta per l’anno in corso, da versare entro il **16 giugno 2017**;
- saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno, sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune nel corso del 2016, da versare tra il **1° e il 16 dicembre 2017**.

Il versamento può essere effettuato in unica soluzione entro il termine di scadenza dell’acconto, calcolando l’imposta dovuta per l’intero anno in corso.

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all’euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a 49 centesimi.

Il versamento non è dovuto se l’imposta calcolata per l’intero anno non è superiore a € 12,00.

| |
|---|
| Per il versamento tramite modello F24 delle somme dovute a titolo di <u>acconto/saldo IMU 2017</u> vanno utilizzati i seguenti codici tributo: |
| 3912 – ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (cat. A/1, A/8, A/9) |
| 3916 – AREE FABBRICABILI |
| 3918 – ALTRI FABBRICATI |
| 3925 – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE D – QUOTA STATALE |
| 3930 – IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE D – INCREMENTO COMUNE |

| |
|--|
| Per il versamento tramite modello F24 delle somme dovute a titolo di <u>TASI 2017</u> vanno utilizzati i seguenti codici tributo: |
| 3958 – ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (cat. A/1, A/8, A/9) |
| 3959 – FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE |
| 3961 – ALTRI FABBRICATI |

Il CODICE COMUNE di Mariano Comense (prima colonna del modello F24) è **E951**

DICHIARAZIONI

L’obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini IMU permane nei soli casi di variazioni rilevanti ai fini dell’imposta che dipendono da atti non soggetti a pubblicità immobiliare e, comunque, in tutti i casi in cui non siano individuabili la soggettività passiva del contribuente e/o il presupposto impositivo (atti aventi ad oggetto aree fabbricabili, contratti di locazione finanziaria, etc.)

La presentazione della dichiarazione ha valore costitutivo dell’agevolazione riservata ai c.d. “immobili merce” essendo prevista per legge a pena di decadenza.

La dichiarazione, redatta su apposito modello ministeriale in distribuzione presso gli uffici comunali o scaricabile dal sito internet del Comune, deve essere presentata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione.

Tutte le informazioni, la modulistica e il Regolamento Comunale sono anche disponibili sul sito internet:

www.comune.mariano-comense.co.it

Per ulteriori informazioni, i contribuenti possono contattare l’Ufficio Tributi ai seguenti numeri telefonici: 031757233 – 031757213 – 031757238.

Si ricorda che è attivo un servizio personalizzato per il calcolo dell’IMU e della TASI e per la stampa del modello di pagamento F24, collegandosi al sito internet del Comune.