



**CITTA' DI MARIANO
COMENSE**

PROVINCIA DI COMO

Settore Risorse Economico - Finanziarie
Ufficio Tributi

Sito istituzionale:

www.comune.mariano-comense.co.it

Apertura al pubblico:

**dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 -
lunedì dalle ore 16:45 alle ore 18:15.**

Tel. 031757213 – 233 – 238

Indirizzo E-mail:

tributi@comune.mariano-comense.co.it

Indirizzo PEC:

comune.marianocomense@pec.regione.lombardia.it

INFORMATIVA IUC 2018 – COMPONENTI IMU E TASI

Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2014, come modificata con Deliberazione di C.C. n. 24/2017

L'Imposta Unica Comunale – IUC - è stata istituita con l'art. 1, comma 639 della L. 147/2013.

Essa si basa su due presupposti impositivi, l'uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali.

IMU – Imposta Municipale Propria e TASI – Tributo per i Servizi Indivisibili, sono le due componenti della IUC connesse al possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni.

L'IMU è la componente di natura patrimoniale, dovuta dal possessore, proprietario o titolare di altro diritto reale (usufrutto, abitazione...), di immobili, mentre la TASI è la componente destinata a finanziare i servizi erogati dal Comune alla propria comunità (illuminazione pubblica, polizia locale, viabilità e circolazione stradale, protezione civile, servizi demografici, etc.), dovuta sia dal possessore che dall'utilizzatore di immobili, entrambe con le esenzioni e detrazioni di imposta come indicate nei seguenti paragrafi.

CALCOLO IMPOSTA E BASE IMPONIBILE

Il calcolo dei due tributi è effettuato applicando le differenti aliquote previste per le diverse tipologie di immobili, e come deliberate dal Comune, alla base imponibile corrispondente alla rendita catastale dell'immobile, incrementata del 5% e moltiplicata per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, come riportato nella tabella pubblicata sul sito internet istituzionale.

In particolare:

Tipologia immobile	CALCOLO IMPOSTA = base imponibile/100*aliquota%
Immobili in categoria catastale da cat. A a cat. D	Base imponibile = rendita catastale + 5% x coefficiente
Terreni agricoli	ESENTI (*)
Aree edificabili	Base imponibile = Valore venale in comune commercio (**)
Fabbricati posseduti da imprese, non iscritti in catasto e/o privi di rendita catastale	Base imponibile = Valore contabile
Fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione	Base imponibile = Valore area edificabile corrispondente (***)

(*) La legge 208/2015 ha reintrodotto dal 2016 l'esenzione IMU, già prevista ai fini TASI dall'art. 1, comma 669 della L. 147/2013, per i terreni agricoli, per effetto del ripristino della classificazione nazionale dei territori su cui insistono terreni agricoli, stabilita con Circolare Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993, secondo la quale l'esenzione in questione opera su tutto il territorio del Comune di Mariano Comense.

(**) Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 01/08/2012 è stata approvata la tabella criteri/valori delle aree edificabili: 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.

(***) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.lgs. 504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o

ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

ESENZIONI

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.

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 in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per **pertinenze ammesse** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura di una sola pertinenza per categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

E' considerata, a partire dal 2015, 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 risulti locato 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).

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.

COMPONENTE IMU

L'IMU, introdotta dall'art. 13 del D.L. 201/2011, conv. con mod. dalla l. 214/2011, ha sostituito dal 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili – ICI. La l. 147/2013, all'art. 1, comma 703, lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU; rimane pertanto vigente la disciplina regolamentare comunale, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47/2012, cui si rinvia.

Soggetto passivo è il proprietario di immobili, incluse le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa, ovvero il titolare di diritti reali di godimento

(usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché i concessionari di aree demaniali, e, nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria (leasing), il locatario dalla data di stipula del contratto per tutta la sua durata.

L'imposta è dovuta per anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso; se il possesso si è protratto per almeno quindici giorni nel mese, l'imposta è dovuta per l'intero mese.

ALIQUEUTE IMU

Fatte salve le ipotesi di esenzione dal pagamento dell'imposta sopra elencate, per l'anno 2018 il Comune, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2018, ha confermato le seguenti aliquote e detrazioni (invariate rispetto al 2017):

FATTISPECIE IMPOSITIVA	ALIQUEUTA
1. Aliquota ordinaria per tutte le unità immobiliari non rientranti nelle fattispecie sotto elencate	1,03%
2. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, adibite ad abitazione principale del soggetto passivo – persona fisica – solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9	0,30%
3. 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%
4. Unità immobiliare e pertinenze ammesse, interamente cedute in uso gratuito a 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%
5. 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%
6. 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%
7. 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%
8. Aree edificabili	1,06%

DETRAZIONI E RIDUZIONI IMU

Sono previste le seguenti detrazioni d'imposta e riduzioni di base imponibile ai fini IMU:

- **Detrazione per l'abitazione principale e relative pertinenze**, fissata in **€ 200,00** fino a concorrenza del suo ammontare e rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione e suddivisa tra gli aventi diritto. Tale detrazione opera per le abitazioni principali in categorie non esenti e quindi per le cat. A/1, A/8 e A/9.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni e per le unità immobiliari di un fabbricato per le quali sussistono inagibilità e inabitabilità. L'inagibilità o l'inabitabilità devono consistere in un degrado fisico sopravvenuto (immobili diroccati, pericolanti...) e non ricorrono in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Si rimanda a quanto stabilito in proposito dall'art. 5 del Regolamento IMU di cui alla Deliberazione di C.C. n. 47/2012. L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria dell'1,03%.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico**. L'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria dell'1,03%.
- **Riduzione della base imponibile al 50% per gli immobili ceduti con contratto di comodato d'uso registrato** dal soggetto passivo a parenti di primo grado (genitore-figlio e viceversa). Tale riduzione, introdotta dalla l. 208/2015, si applica a partire dall'annualità 2016. Le condizioni per usufruire di questa agevolazione sono molto restrittive e devono essere tutte soddisfatte:
 - ✓ il contratto di comodato, verbale o scritto, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - ✓ l'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto;
 - ✓ 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 possedere un solo immobile in Italia, risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente 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 comodante che intenda usufruire della riduzione può presentare, in alternativa alla denuncia di variazione IMU, apposita dichiarazione, 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.
 - ✓ l'aliquota applicabile è l'aliquota ordinaria dell'1,03%;
 - ✓ qualora l'immobile ceduto in comodato registrato sia di interesse storico o artistico, la detrazione del 50% per il comodato si applica alla base imponibile già prevista per l'immobile storico o di interesse artistico.
- **Riduzione pari al 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato**, calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota ordinaria dell'1,03%; pur non sussistendo nel Comune di Mariano Comense accordi locali in tal senso, qualora le parti stipulino un contratto che preveda un canone concordato, aderendo di fatto agli accordi stabiliti in Comuni demograficamente omogenei di minore distanza territoriale, verrà applicata la suddetta riduzione ai fini IMU.

COMPONENTE TASI

La TASI è stata introdotta a partire dal 2014, dalla l. 147/2013, e disciplinata in particolare all'art. 1, commi 669/679; per la compiuta disciplina di tale tributo si rimanda al Regolamento Comunale IUC, approvato con Deliberazione di C.C. n. 43/2014 come modificato con Deliberazione di C.C. n. 24/2017.

Soggetto passivo è chiunque possieda o detenga a qualsiasi fabbricati o aree fabbricabili. Nel caso in cui l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal titolare del diritto reale, sorgono due distinte obbligazioni tributarie, nella misura del 30% dell'imposta per l'occupante e per la restante parte a carico del titolare. Il tributo è dovuto per anno solare dal giorno di inizio possesso, sino al giorno di cessazione dell'occupazione.

ALIQUOTE TASI

Fatte salve le ipotesi di esenzione dal pagamento dell'imposta sopra elencate, per l'anno 2018 il Comune ha confermato le seguenti aliquote (invariate rispetto al 2017):

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	0,25%
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%

VERSAMENTI

I versamenti possono essere effettuati mediante l'uso del modello F24, utilizzando i codici di versamento di seguito riportati. **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 2018**;
- saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune, come sopra evidenziate, da versare tra il **1° e il 16 dicembre 2018**.

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.**

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

CODICI VERSAMENTO

Per il versamento tramite modello F24 delle somme dovute a titolo di **acconto/saldo IMU 2018** 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 **TASI 2018** 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

COEFFICIENTI PER CALCOLO BASE IMPONIBILE

Categoria catastale di appartenenza dell'immobile	Base imponibile = rendita catastale + 5% x coefficiente
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 = valore di riferimento
Aree edificabili	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 costruzione/ristrutturazione	Valore area edificabile corrispondente (***)