



COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TRIBUTI

IMU 2023

Sul sito internet www.comune.toscolanomaderno.bs.it è disponibile il servizio "IMU CALCOLA-ONLINE" con il quale è possibile stampare il modello F24 per il versamento delle somme dovute. I calcoli sono basati sulla banca dati IMU comunale (catasto, dichiarazioni IMU) e possono non tenere conto di casistiche personali di vario tipo: locazioni, usi gratuiti, cambi di residenza, ecc. Gli importi derivanti **sono da intendersi a titolo indicativo, quale aiuto al contribuente, che è comunque tenuto a controllare tutti i dati** e a comunicare all'Ufficio Tributi eventuali inesattezze (tramite mail ai seguenti indirizzi: tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it oppure serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it. L'Ufficio provvederà al controllo e all'eventuale modifica che non sarà visibile prima di 24 ore). Qualora in seguito si rilevasse una situazione immobiliare diversa da quella risultante dai dati ad oggi disponibili il **Comune, indipendentemente dai dati e dagli importi presenti nel programma online, procederà all'accertamento a norma di legge. La comunicazione dei dati di cui sopra non esenta dall'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU nei casi in cui è dovuta.** Per i proprietari di AREE FABBRICABILI: Il valore (anche se presente) va verificato con le tabelle allegate alla delibera pubblicata sul sito del Comune: in caso di discordanza o mancanza del dato relativo al valore dell'area fabbricabile, si invita a segnalarlo all'Ufficio Tributi.

CHI DEVE PAGARE L'IMU:

i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili; i titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie); i locatari in caso di locazione finanziaria (leasing); i concessionari di aree demaniali; gli assegnatari di alloggi costruiti da cooperative edilizie a far data dall'assegnazione degli stessi, risultante dal verbale di consegna degli immobili.

SONO ESENTI DALL'IMU:

- unità immobiliari adibite ad **abitazione principale** e pertinenze delle stesse, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

La Corte Costituzionale con sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022 ha disposto che **per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Pertanto chi non ha la dimora abituale deve continuare ad effettuare il versamento dell'IMU con l'aliquota prevista per le seconde case.**

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C2, C6 e C7**, nella misura **massima di una unità** pertinenziale per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e fabbricati di civile abitazione destinate ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22/04/2008;
- unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente 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;
- abitazioni e relative pertinenze (escluse le categorie A1, A8, A9) possedute a titolo di proprietà o 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;
- (a partire dall'anno 2022) fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cosiddetti "Beni merce"), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. **Il soggetto passivo attesta detti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU.**

COME SI CALCOLA L'IMU:

1. Si individua la base imponibile:

Per quanto riguarda i **fabbricati**, l'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune. La base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale rivalutata del 5% e poi moltiplicata per:

CATEGORIE CATASTALI	Coefficiente / Moltiplicatore
Abitazioni classificate nel gruppo catastale A (escluso A/10) e categorie C/2 - C/6 - C/7	160
Caserme, comunità ed edifici pubblici classificati nel gruppo catastale B	140
Laboratori artigianali C/3 ; fabbricati ad uso sportivo e balneare senza fini di lucro C/4 e C/5	140
Uffici A/10 - Banche e assicurazioni D/5	80
Edifici industriali e commerciali classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5)	65
Negozi C/1	55

La base imponibile è ridotta del 50%:

- per i fabbricati di **interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del cod. di cui al D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- per i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente deve presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. n. 445/2000;
- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero.** La riduzione dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia torna ad essere pari al 50% dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge 234/2021). Non richiesta cittadinanza italiana - Non richiesta iscrizione AIRE.

La base imponibile è ridotta al 75%:

- per i fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze locata a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1,2,3 della L. 431/1998.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio con riferimento al primo gennaio dell'anno di imposizione. I valori di riferimento per le aree fabbricabili deliberati dal Comune sono disponibili sul sito internet comunale. Tali valori non sono vincolanti in caso di accertamento di maggior valore sulla base di atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni e rettifiche fiscali, ecc.

Per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Analogamente è da considerarsi area fabbricabile (indipendentemente dalla qualifica di "area edificabile" prevista dagli strumenti urbanistici) l'area oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e recupero, ai sensi dell'art. 31 – Legge 457/78 c. 1 – lettere c), d), e), attualmente recepito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In tale ipotesi si considera il valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato oggetto di intervento, alla data di inizio lavori fino alla data di ultimazione degli stessi o, se antecedente, fino alla data dell'utilizzo o accatastamento.

2. Si applica l'aliquota specifica:

Una volta nota la base imponibile, si calcola l'imposta dovuta moltiplicando il valore imponibile per la specifica aliquota.

Il risultato ottenuto si intende per un possesso al 100% e per un periodo di 12 mesi. Pertanto:

- si rapporta alla quota di possesso: in caso di comproprietà il risultato ottenuto va moltiplicato per la quota percentuale di possesso dell'immobile.
- si rapporta al periodo di possesso nell'anno: in caso di possesso solo per parte di anno, il mese in cui la proprietà o il diritto reale di godimento si è protratto solo in parte, è computato per intero se il contribuente ha posseduto l'immobile **per più di metà mese e il giorno di acquisto è in capo all'acquirente**. In caso di giorni uguali al cedente il mese resta in capo all'acquirente.

PROSPETTO ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU 2023

(delibera Consiglio Comunale n. 6 del 14 marzo 2023)

TIPOLOGIE	ALIQUOTE E DETRAZIONI Anno 2023
ALIQUOTA ORDINARIA Tutte le fattispecie che non rientrano nei punti successivi della presente tabella	8,40‰
ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze di legge (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	Esente
ABITAZIONE PRINCIPALE di categoria catastale A1, A8 e A9 e relative pertinenze di legge	6,00‰ detrazione € 200,00
ABITAZIONE di soggetti con residenza in istituti di ricovero e cura e relative pertinenze di legge (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	Esente
ALIQUOTA USO GRATUITO <ul style="list-style-type: none"> - a parenti di 1° grado (genitori/figli); a parenti di 2° grado (nonni/nipoti, fratelli/sorelle) limitatamente ai casi in cui il beneficiario dell'uso gratuito sia un contitolare dell'abitazione. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9) Il soggetto passivo attesta i requisiti con specifica dichiarazione. - con contratto di comodato registrato a parenti di 1° grado ai sensi art. 1, comma 10 lettera b) della Legge 28.12.2015 n. 208 Legge di Stabilità 2016 	Esente
ALIQUOTA A.I.R.E. per un'unica unità immobile e relative pertinenze, posseduta dai cittadini italiani iscritti all'AIRE, in Toscolano-Maderno a condizione che la stessa non risulti locata o ceduta in comodato d'uso. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	8,40‰
ABITAZIONI LOCATE con contratti d'affitto di almeno 4 anni continuativi in essere nel 2023 a persone che fissano la residenza anagrafica nell'immobile locato e con utenze intestate all'affittuario. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	9,60‰
ALIQUOTA ABITAZIONI DIVERSE DA ABITAZIONI PRINCIPALI E RELATIVE PERTINENZE escluse le abitazioni in uso gratuito, Aire e locata, di cui ai punti precedenti.	11,40‰
IMMOBILI DI CAT. D (<u>non</u> ricompresi nei punti di cat. D successivi)	8,00‰

ALBERGHI DIFFUSI per le attività di albergo diffuso	6,60‰
IMMOBILI DI CAT. D (non rurali strumentali) NON UTILIZZATI nei quali non viene svolta alcuna attività	10,60‰
Fabbricati di categoria catastale D1 (opifici industriali) non utilizzati	9,10‰
Fabbricati utilizzati di categoria catastale: A10 uffici e studi privati – C1 negozi e botteghe C3 laboratori arti e mestieri – C4 fabbricati e locali per esercizi sportivi – C5 stabilimenti balneari	8,00‰
Immobili destinati a nuove attività (anche ricompresi in altre fattispecie della presente tabella) iniziate nel 2022: non sono ricompresi i cambi di gestione e gli spostamenti di attività all'interno del Comune	7,60‰
ALIQUOTA AREE FABBRICABILI	11,40‰
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	1,00‰
Immobili beni merce (esenzione dal 2022 come previsto dal comma 751, dell'art. 1, Legge Bilancio 2020 n. 160 del 2019)	Esenti
Terreni agricoli	Esenti

Esempio di calcolo abitazione a disposizione:

Rendita catastale	5%	Coefficiente	Imponibile	Aliquota	Detrazione	IMU da versare interamente al Comune
euro 500,00 x	1,05	x 160	84.000,00	x 11,40‰	Euro 0,00	Euro 957,60

LE SCADENZE per il versamento dell'IMU sono:

- prima rata entro il **16 giugno 2023** pari all'imposta dovuta per il primo semestre;
- seconda rata entro il **18 dicembre 2023** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno;

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione da corrispondere entro il **16 giugno 2023**.

Qualora l'**IMPORTO ANNUO risulti inferiore ad Euro 5,00 non si deve effettuare alcun pagamento.**

Gli importi vanno arrotondati voce per voce (per difetto se i decimali sono da 01 a 49 centesimi, per eccesso per decimali da 50 a 99 centesimi).

Si ricorda che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso", applicando all'imposta dovuta le sanzioni e gli interessi previsti dalla Legge.

I versamenti dell'IMU devono essere effettuati a mezzo **MODELLO F24** secondo le modalità sotto specificate:

Codice catastale Comune di Toscolano-Maderno: L312

Codici tributo per il pagamento dell'IMU con modello F24

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	==
Aree fabbricabili	3916	==
Altri fabbricati: seconde case, negozi	3918	==
Altri fabbricati: solo categoria D	3930	3925
Fabbricati Rurali ad uso strumentale	3913	==

Dall'estero è consentito il versamento utilizzando il codice IBAN: IT67Q0569655310000099991X66 – BIC: POSOIT22

Causale: IMU 2023 - codice fiscale del contribuente

Per tutte le informazioni si rimanda al sito internet www.comune.toscolanomaderno.bs.it

Contatti:	Tel. n. 0365.546060-63 - e-mail: tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it		
Orario di apertura:	<i>mattino</i>	dal lunedì al venerdì	- dalle ore 09:00 alle ore 12:30
	<i>pomeriggio</i>	lunedì, martedì, giovedì	- dalle ore 14:30 alle ore 16:00