



COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TRIBUTI

Nuova IMU - ALIQUOTE 2020

Unificazione del tributo comunale sugli immobili con ABOLIZIONE della TASI

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.
Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in 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 entrambi nel territorio del Comune di Toscolano-Maderno, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile.
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;

Attenzione!

- è esente la **casa familiare assegnata dal giudice al genitore solo se affidatario dei figli** in caso di separazione o divorzio. Fino allo scorso anno la casa assegnata dal giudice era sempre esente. Ora **solo in presenza di figli**.
- **NON E' PIU' assimilata all'abitazione principale quella posseduta dagli iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), pensionati nei paesi di residenza (fino allo scorso anno esente).**

RIENTRANO NELLA SOGGETTIVITA' PASSIVA DAL 2020 (fino allo scorso anno esenti IMU):

- fabbricati rurali ad uso strumentale;**
- immobili "merce" di proprietà delle imprese immobiliari di costruzione disposta dall'articolo 2, D.L. n. 102/2013 e precisato dalla risoluzione del Dipartimento delle Finanze n. 11/DF del 11.12.2013, per tutto il periodo in cui tali beni restano invenduti e non siano 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.
- per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, concesse in **comodato** dal soggetto passivo ai **parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che: il **contratto di comodato sia registrato**; il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio spetta altresì anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A1, A8 e A9. Dal 2019 il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. **Il soggetto passivo attesta i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU**, così come previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n.23.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio con riferimento al primo gennaio dell'anno di imposizione.

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 IMU 2020

TIPOLOGIE	Aliquote e detrazioni IMU
ALIQUOTA ORDINARIA Tutte le fattispecie che non rientrano nei punti successivi della presente tabella	8,40%.
Abitazione principale 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 Abitazione e relative pertinenze di legge (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	Esente
ALIQUOTA USO GRATUITO - 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	7,60%.
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 2020 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 locate, 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 (<u>non</u> 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 2020 : 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 merce	0,80%.
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 2020** per il versamento del 50% dell'imposta dovuta;
- seconda rata entro il **16 dicembre 2020** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno.

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).

L'art. 177 del DL n. 34/2020 (Decreto Rilancio) e l'art. 78 del DL n. 104/2020 (Decreto Agosto) hanno previsto, per l'anno 2020, l'**esenzione dal pagamento IMU** per determinate categorie di immobili, **solo nel caso in cui i proprietari degli immobili siano anche gestori degli stessi**.

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo.

L'**ESENZIONE IMU 2020 – settore turistico** - spetta solo ai **proprietari** degli immobili **che gestiscono**, in **forma imprenditoriale (con un'organizzazione specifica e una posizione IVA coerente)**, almeno una delle attività sotto indicate, come desumibile dai **codici ATECO**:

- **55.20.10 (villaggi turistici),**
- **55.20.20 (ostelli della gioventù),**
- **55.20.30 (rifugi di montagna),**
- **55.20.40 (colonie marine e montane),**
- **55.20.51 (affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, B&B, residence),**
- **55.20.52 (attività di alloggio connesse alle aziende agricole),**
- **55.30.00 (campeggi e aree attrezzate).**

A causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19 è stato disposto il rinvio del pagamento della rata di acconto della nuova IMU per determinate categorie di contribuenti, come da specifico AVVISO presente sul sito internet del Comune (così riassunto):

CON DELIBERA di Giunta Comunale N. 49 del 03.06.2020

È stata prorogata al 16.12.2020 la scadenza per il versamento dell'acconto IMU 2020 per i seguenti contribuenti:

- A10 (uffici e studi privati), C1 (negozi e botteghe), C3 (laboratori per arti e mestieri), C4 (fabbricati e locali per esercizi sportivi).
- Le stesse categorie di attività elencate nel DL 34/2020, art. 177 (anche nei casi in cui il proprietario non coincida con il gestore dell'attività): immobili adibiti a stabilimenti balneari e termali; immobili in categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli, dei rifugi di montagna, delle colonie, degli affittacamere, delle case e appartamenti per vacanze, dei B&B, di residence e campeggi.
- I lavoratori dipendenti, proprietari di seconde case, che hanno perso involontariamente il posto di lavoro (o non hanno avuto il rinnovo del contratto a termine) a causa della crisi produttiva ed economica per covid-19 (in questo caso va presentata all'Ufficio Tributi specifica autodichiarazione).

(Non si provvederà all'applicazione di sanzioni e di interessi relativamente ai versamenti tributari di cui sopra, scadenti il 16.06.2020, qualora siano effettuati entro il 16/12/2020).

Resta ferma la possibilità per il contribuente di versare volontariamente alle scadenze originarie, anche se oggetto di differimento.

E' consentito il versamento **dall'estero** utilizzando il codice IBAN: IT67Q0569655310000099991X66 – BIC: POSOIT22

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
Immobili Merce	3939	==

Per tutte le informazioni si rimanda al sito internet www.comune.toscolanomaderno.bs.it dove è anche disponibile un **programma per il calcolo dell'IMU**.

Contatti:	Tel. n. 0365546060-63 - Fax n. 0365540808 e-mail: serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it - tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it		
Orario di apertura:	<i>mattino</i>	dal lunedì al venerdì	- dalle ore 09:00 alle ore 12:30 (solo su appuntamento)
	<i>pomeriggio</i>	lunedì martedì giovedì	- dalle ore 14:30 alle ore 15:30 (solo su appuntamento)