



COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TRIBUTI

IMU - ALIQUOTE 2021

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!

- Agevolazione PENSIONATI ESTERI

L'art. 1 c. 48 L. 178/20 stabilisce che a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia: IMU riduzione 50%** - Non richiesta cittadinanza italiana - Non richiesta iscrizione AIRE

RIENTRANO NELLA SOGGETTIVITA' PASSIVA (già dallo scorso anno):

- 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 una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da **soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. - **Non richiesta cittadinanza italiana - Non richiesta iscrizione AIRE**

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 E DETRAZIONI IMU 2021

TIPOLOGIE	Aliquote e detrazioni
ALIQUOTA ORDINARIA Tutte le fattispecie che non rientrano nei punti successivi della presente tabella	8,40%^{oo}
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%^{oo} 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%^{oo}
ALIQUOTA A.I.R.E. per un'unica unità immobiliare 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%^{oo}
ABITAZIONI LOCATE con contratti d'affitto di almeno 4 anni continuativi in essere nel 2021 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%^{oo}
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%^{oo}
IMMOBILI DI CAT. D (<u>non</u> ricompresi nei punti di cat. D successivi)	8,00%^{oo}
ALBERGHI DIFFUSI per le attività di albergo diffuso	6,60%^{oo}
IMMOBILI DI CAT. D (<u>non</u> rurali strumentali) NON UTILIZZATI nei quali non viene svolta alcuna attività	10,60%^{oo}
Fabbricati di categoria catastale D1 (opifici industriali) non utilizzati	9,10%^{oo}
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%^{oo}
Immobili destinati a nuove attività (anche ricompresi in altre fattispecie della presente tabella) iniziate nel 2021 : non sono ricompresi i cambi di gestione e gli spostamenti di attività all'interno del Comune	7,60%^{oo}

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 2021** per il versamento del 50% dell'imposta dovuta;
- seconda rata entro il **16 dicembre 2021** 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).

AGEVOLAZIONI PER EMERGENZA COVID-19

Esenzione della prima rata IMU 2021 per gli immobili adibiti ad **attività di tipo turistico o di intrattenimento**, secondo le regole già applicate nel 2020. L'articolo 1, comma 599, della legge di bilancio 2021 (legge 178/2020) conferma, seppure in parte, la disciplina di favore dettata dalla normativa emergenziale in materia di IMU. A questa, si aggiunge l'esenzione già disposta dall'articolo 78 del DL 104/2020, per gli anni 2021 e 2022, con riferimento alle unità destinate a cinema e teatri.

La legge di Bilancio 2021 ha in particolare stabilito l'esonero dal pagamento di giugno con riferimento alle seguenti fattispecie:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) immobili rientranti nella categoria catastale **D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze**,

immobili degli **agriturismi (55.20.52)**, dei **villaggi turistici (55.20.10)**, degli **ostelli della gioventù (55.20.20)**, dei **rifugi di montagna (55.20.30)**, delle **colonie marine e montane (55.20.40)**, degli **affittacamere per brevi soggiorni**, delle **case e appartamenti per vacanze**, dei **bed and breakfast**, dei **residence (55.20.51)** e dei **campeggi (55.30.00)**; l'**esenzione** spetta **solo ai proprietari** degli immobili che **gestiscono**, in **forma imprenditoriale (con un'organizzazione specifica e una posizione IVA coerente)**, almeno una delle attività sopra indicate, come desumibile dai **codici ATECO**.

c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di **eventi fieristici o manifestazioni**;

d) immobili destinati a **discoteche, sale da ballo, night club e simili**.

Con eccezione degli immobili di cui alle lettere a) e c), per tutte le altre ipotesi l'esonero deve rispettare la regola secondo cui il **gestore deve coincidere con il soggetto passivo** del tributo.

Alle misure della manovra 2021 si aggiungono quelle dell'articolo 78 del DL 104/2020. In forza di tale previsione, gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, sono esenti per le intere annualità 2021 e 2022, a condizione che i gestori siano anche i soggetti passivi d'imposta.

La regola è che l'esonero prescinda dalla categoria catastale ma sia condizionato alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Fanno eccezione:

- 1) gli alberghi e pensioni che devono ricadere nella categoria catastale D2;
- 2) le unità fieristiche che devono appartenere alla categoria catastale D;
- 3) i cinema e teatri che devono essere classificati nella categoria D3.

Il Decreto c.d. "Sostegni" ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU 2021 i soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal medesimo D.L., cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo.

Nello specifico, l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019.

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

Causale: codice fiscale – IMU 2021

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	==
Fabbricati Rurali ad uso strumentale	3913	

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)