



COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TRIBUTI

Imposta Municipale Unica – IMU ALIQUOTE 2017

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 catastali indicate, 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;
- 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 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;
- fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art.13, comma 8, D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla legge n.214 del 22 dicembre 2011;
- 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;
- Abitazioni e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

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. 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 edificabili 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 almeno 15 giorni, mentre non è conteggiato se il possesso è durato meno di 15 giorni.

TIPOLOGIE	Aliquote e detrazioni
ALiquota Ordinaria Tutte le fattispecie che non rientrano nei punti successivi della presente tabella.	7,60‰
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	4,00‰ 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 AIRE 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)	7,60‰
ABITAZIONI LOCATE con contratti d'affitto di almeno 4 anni continuativi in essere nel 2017 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.	10,60‰
ALBERGHI DIFFUSI per le attività di albergo diffuso	9,60‰
IMMOBILI DI CAT. D NON UTILIZZATI nei quali non viene svolta alcuna attività	8,10‰
ALiquota AREE FABBRICABILI	10,60‰
TERRENI AGRICOLI	esenti

Esempi 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 10,60‰	Euro 0,00
						Euro 890,40

Le scadenze per il versamento dell' IMU sono:

- prima rata entro il **16 giugno 2017** per il versamento del 50% dell'imposta dovuta;
- seconda rata entro il **18 dicembre 2017** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno.

Qualora l' **IMPORTO ANNUO** risulti inferiore o uguale 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).

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

I versamenti dell'IMU possono 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 utilizzati aliquota 7,60‰	==	3925
Altri fabbricati: solo categoria D non utilizzati (aliquota stato 7,60‰ – aliquota comune 0,5‰)	3930	3925
Interessi da accertamento	3923	==
Sanzioni da accertamento	3924	==

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 Ufficio Tributi:	Tel. n. 0365546060-61-63 - Fax n. 0365540808 e-mail: serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it		
Orario Sportello:	<i>mattino</i>	dal lunedì al venerdì	- dalle ore 09:00 alle ore 12:30
	<i>pomeriggio</i>	lunedì martedì giovedì venerdì	- dalle ore 14:30 alle ore 15:30