

# IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

## ANNO 2019

La Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, come modificata dal D.L. 6 marzo 2014 n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 2 maggio 2014, n. 68 e s.m.i. ha istituito l'Imposta unica comunale (IUC), che si compone :

- dell'Imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali
- del Tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile
- della Tassa rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti a carico dell'utilizzatore

Di seguito vengono fornite le informazioni principali relative all'IMU

### SOGGETTI PASSIVI

- proprietario
- titolare del diritto di usufrutto
- titolare del diritto di uso
- titolare del diritto di abitazione
- titolare del diritto di enfiteusi
- titolare del diritto di superficie
- locatario finanziario - per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto

L'imposta NON si applica:

- all'abitazione principale ad eccezione di quelle classificate in Cat. A/1,A/8 e A/9
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. ivi incluse, dal 2016, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
- a un 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 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia
- ai fabbricati rurali ad uso strumentale
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008
- ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati
- a decorrere dal 1° gennaio 2016, ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione

### CASI PARTICOLARI

#### AIRE

*A partire dall'anno 2015 e' considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unita' immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e 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 locata o data in comodato d'uso.*

Quindi dal 2015, per gli AIRE l'immobile in Italia si può considerare Abitazione principale (e quindi esente IMU) solo se si è pensionati nello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero. Se si è pensionati in Italia ma si risiede all'estero, non è possibile considerare l'immobile come abitazione principale.

Per tutti gli altri iscritti AIRE, qualunque immobile posseduto in Italia (abitativo o non abitativo) è di fatto un normale immobile soggetto ad aliquota ordinaria deliberata dal Comune in cui l'immobile è ubicato.

Per i residenti all'estero che possiedono immobili in Italia, il versamento dell'imposta va effettuato con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili, il codice IBAN del Comune di Castellanza è il seguente: IT 18Y0569650120000007329X23 – Banca Popolare di Sondrio Agenzia di Castellanza

### **COMODATO D'USO (Aliquota IMU 7,60 per mille)**

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale.

Art.1803 Codice Civile: *"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."*

**Comodante** è chi dà il bene in comodato - **Comodatario** è chi riceve il bene in comodato.

Per usufruire del beneficio devono però manifestarsi **contemporaneamente le seguenti condizioni:**

- il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica 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, purchè non sia classificato nelle categorie A/1-A/8 e A/9.

La riduzione del 50 per cento della base imponibile si applica sia all'abitazione sia alle pertinenze concesse in comodato (*per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate*).

Nel caso in cui i requisiti siano posseduti soltanto da uno dei contitolari, usufruisce dell'agevolazione esclusivamente il contribuente in possesso dei requisiti con riferimento alla propria quota di possesso.

Il soggetto passivo deve attestare i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU, ai sensi dell'art. 11 del vigente Regolamento IUC.

Casi di **NON applicabilità della riduzione:**

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale)
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A)
- se si risiede all'estero
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario

**Registrazione del Contratto di comodato**, il comodato può essere in forma verbale o scritta,

**Contratto di comodato in forma scritta**, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23;

- Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione (vedi Agenzia delle Entrate – [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) )
- termine di registrazione entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione

**Contratto di comodato in forma verbale:**

Ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione, è obbligatoria la registrazione del comodato anche se si tratta di contratto verbale. In tal caso dovrà essere presentato il Modello 69 in duplice copia, nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "Contratto verbale di comodato".

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00).

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

**IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO (Aliquota IMU 10,60 per mille)**

L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75% per gli immobili locati a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1988 n. 431 e s.m.i., in applicazione dell'Accordo stipulato in data 12.02.2015, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 15 del 26.02.2015.

Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui sopra il soggetto interessato è tenuto a presentare, apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. con l'attestazione delle condizioni richieste per la fruizione dell'agevolazione allegando copia del contratto di locazione debitamente registrato.

La dichiarazione va presentata entro il **entro il 30 GIUGNO dell'anno successivo**. In caso di dichiarazione tardiva, l'agevolazione decorrerà dal primo gennaio dell'anno in corso del quale la dichiarazione è presentata.

Il comune si riserva di verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati, entro i termini di legge.

**NOTA BENE:**

***L'accordo, stipulato nel febbraio 2015, ha validità tre anni, rimane comunque in vigore sino all'eventuale stipula di un nuovo accordo.***

***Considerato inoltre, che l'accordo in essere è stato sottoscritto ai sensi del Decreto 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti (Mit), non si ritiene obbligatorio l'attestazione di conformità da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ai fini dell'applicazione delle agevolazioni tributarie previste.***

**OGGETTO D'IMPOSTA**

**L'imposta municipale propria (IMU)** si applica al possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni i ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

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 dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale

**BASE IMPONIBILE**

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i **terreni**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito dal **valore venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo.

### ALIQUOTE

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

### VERSAMENTI

È riservato allo Stato il **gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D**, calcolato ad aliquota standard del 7,60 per mille, per le altre tipologie il gettito dovrà essere versato esclusivamente al Comune.

Versamento tramite modello F24. I codici tributo da utilizzare:

**3912 IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE**

**3914 IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE**

**3916 IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE**

**3918 IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE**

**3930 IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE**

**3925 IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO**

Il campo "codice ente/codice comune" deve contenere il codice catastale del Comune di Castellanza: **C139**

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli istituti di credito ed uffici postali oppure può essere scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

**Il pagamento della prima rata è effettuato, entro il termine del 16 Giugno 2019 (termine differito al 17 giugno essendo festivo) in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote in vigore nell'anno 2018; la seconda rata è versata, entro il termine del 16 Dicembre 2019 a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno applicando le aliquote deliberate per l'anno 2019 (invariate rispetto all'anno 2018), con eventuale conguaglio sulla prima rata.**

È facoltà del contribuente effettuare, entro il 16 giugno, il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno in un'unica soluzione (salvo la necessità, entro la scadenza del saldo, di verificare eventuali variazioni di aliquote).

### DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 GIUGNO dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Istruzioni e Modello editabile sono disponibili alla voce "Calcolo online IMU"

**NOTE**

E' possibile effettuare ONLINE il calcolo dell'imposta e la stampa del Modello F24 disponibile sul sito internet del Comune all'indirizzo [www.comune.castellanza.va.it](http://www.comune.castellanza.va.it)

L'Amministrazione comunale mette a disposizione, dei contribuenti di Castellanza, un servizio gratuito di calcolo, su appuntamento, tramite i CAF di seguito indicati: CAF CISL, Via Roma n. 26 Call center tel. 800800730 - CAF CGIL LOMBARDIA, Via V. Veneto n. 13/15 Tel. 0332 1956830 Call center tel. 0331 652520 - CAF ACLI presso il CIRCOLO ACLI in Via V. Veneto 4 Tel. 0331 502739.