

Comune di PREVALLE

(Provincia di Brescia)

Guida per i contribuenti all'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) e della tassa sui servizi indivisibili (TASI) anno 2018

Dal 1° gennaio 2014 è in vigore 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 ad eccezione di quelle con categoria catastale A/01, A/08 e A/09;
- di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico del possessore e dell'utilizzatore;
- del tributo (TARI) diretto alla copertura dei costi relativi al servizio gestione dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

IMU anno 2018

La Legge 205/2017 (legge di stabilità 2018) ha confermato per il 2018 la normativa IMU in vigore nel 2018. Per l'abitazione principale e relative pertinenze l'IMU non è dovuta, **ad eccezione degli immobili di categoria A/01, A/08 e A/09 e relative pertinenze per le quali resta valida la detrazione di euro 200,00.**

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale **il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**; 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 per ciascuna delle categorie catastali indicate.

E' assimilata all'abitazione principale quella posseduta dal soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o

cessazione degli effetti civili del matrimonio, risulta assegnatario della casa coniugale. L'imposta, ove dovuta, va versata dal coniuge separato che vive nella casa, anche se non proprietario.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Il Regolamento comunale IUC, contenente la sezione dedicata all'IMU è stato approvato con delibera n. 16 del 29 aprile 2014 e successive modifiche e può essere scaricato dal sito internet comunale: www.comune.prevalle.bs.it.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2018 sono state approvate le aliquote IMU per l'anno 2018 (confermando quelle in vigore per il 2017), e possono essere scaricate dal sito internet comunale: www.comune.prevalle.bs.it.

Sempre sul sito comunale (www.comune.prevalle.bs.it) sarà disponibile il "calcolatore on line" dell'IMU, con la possibilità di verificare i propri dati catastali tramite accesso al portale dell'Agenzia del Territorio.

Di seguito riepiloghiamo brevemente i principali elementi che caratterizzano la disciplina:

Presupposto impositivo: proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli; con le seguenti precisazioni:

- il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- l'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo; sono tuttavia considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purchè dai medesimi condotti. **Per accedere a tale agevolazione, il soggetto passivo deve dimostrare che dedica all'attività agricola almeno il 50 % del proprio tempo di lavoro, presentando una dichiarazione ed allegando copia della propria denuncia dei redditi e di eventuali contratti di lavoro subordinati in corso;**
- nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario;

- 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.

Base imponibile:

- fabbricati iscritti in catasto: la rendita catastale rivalutata del 5 %, deve essere moltiplicata per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida;
- fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei “valori contabili”;
- aree fabbricabili: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457: la base imponibile è costituita dal valore dell'area, che viene in ogni caso considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- terreni agricoli: il reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25 %, deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella tabella allegata alla presente guida.

Aliquote e detrazioni: alla base imponibile, ottenuta secondo le indicazioni di cui al punto precedente, devono essere applicate le aliquote e le detrazioni riportate nella tabella allegata alla presente guida.

Quota statale: è riservata allo Stato la quota di imposta pari all'importo calcolato applicando l'aliquota del 7,6 per mille a tutti gli immobili di categoria D.

Esenzioni: sono esenti dal pagamento dell'imposta i seguenti immobili:

- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, lettera c), del Dpr n. 917/1986, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 (attività di religione o di culto);

- fabbricati detenuti dalle imprese costruttrici, destinati alla vendita finché permane tale destinazione (articolo 2, del DI 102/2013);
- le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari **ed ivi residenti**, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari **a soggetti residenti nell'unità assegnata**;
- l'unico immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale appartenente alle Forze Armate e delle forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- terreni agricoli **ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 e dell'elenco allegato alla circolare 9 del 14/06/1993 (terreni ubicati sopra il Naviglio)**, sono inoltre completamente esentati i terreni di proprietà e condotti da Coltivatori Diretti e IAP con iscrizione previdenza agricola.

Agevolazioni:

- è ridotta la base imponibile al 50 % per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, **limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. La condizione di inagibilità deve essere certificata dagli enti preposti**;
- è ridotta al 75 % l'imposta dovuta per gli **Immobili locati a canone concordato** (di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431). Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo attesta il possesso del suddetto requisito nel modello di dichiarazione di variazione IMU allegando fotocopia del contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- è ridotta la base imponibile al 50 % per le unità immobiliari, **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 che le utilizzano come abitazione principale (considerando anche le pertinenze massimo 3, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7), a condizione che il **contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile ad uso abitativo in Italia e 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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area fabbricabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano al massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario e uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario;

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di variazione IMU allegando fotocopia del comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate (un atto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo).

Casi di non applicabilità dell'agevolazione del 50% per immobili in comodato:

- 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 concesso in comodato 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 dal comodatario;
- se il comodato è tra nonni e nipoti.

Versamenti: questo ambito della disciplina è soggetto a reiterati interventi modificativi da parte del legislatore. Attualmente l'imposta deve essere versata **esclusivamente** tramite utilizzo **del modello F24**.

Scadenze 2018: → 18 giugno (acconto)
→ 17 dicembre (saldo)

Resta facoltà del contribuente provvedere al versamento del tributo complessivamente dovuto in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 18 giugno 2018.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi. L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 12.00 annui.

Il Servizio Tributi può concedere una ulteriore rateizzazione in caso di comprovata difficoltà economica del contribuente solo per la quota di spettanza comunale.

TABELLA COEFFICIENTI IMU

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Moltiplicatore</i>
Categorie catastali: A (esclusi A/10) + C/2 + C/6 + C/7	160
Categoria catastale: A/10	80
Categoria catastale: B	140
Categoria catastale: C/1	55
Categorie catastali: C/3 + C/4 + C/5	140
Categoria catastale: D (esclusi D/5)	65
Categoria catastale: D/5	80
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	75
Altri terreni agricoli	135

TABELLA ALIQUOTE IMU – 2018

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Aliquota</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	4,6 per mille
Altri fabbricati	9,2 per mille
Aree fabbricabili	9,2 per mille
Terreni agricoli	10,6 per mille

TABELLA DETRAZIONI IMU – 2018

<i>Tipologia imponibile</i>	<i>Detrazione</i>
Abitazioni principali e relative pertinenze	➤ € 200,00

TABELLA DEI CODICI IMU 2018 DA UTILIZZARE PER I VERSAMENTI CON F24

CODICE COMUNE : H055

- Codice **3912**: codice riservato all'abitazione principale e relative
Pertinenze
- Codice **3913**: codice riservato ai fabbricati rurali ad uso strumentale
- Codice **3914**: terreni
- Codice **3916**: aree fabbricabili
- Codice **3918**: altri fabbricati
- Codice **3925**: altri fabbricati solamente quelli di categoria D
(destinatario lo Stato)
- Codice **3930**: altri fabbricati solamente quelli di categoria D
(destinatario il Comune)
- Codice **3923**: interessi da accertamento (destinatario il Comune)
- Codice **3924**: sanzioni da accertamento (destinatario il Comune)

Maggio 2018

TASI anno 2018

Il Regolamento comunale IUC, contenente la sezione dedicata alla TASI è stato approvato con delibera n. 16 del 29 aprile 2014 e successive modifiche e può essere scaricato dal sito internet comunale: www.comune.prevalle.bs.it.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 08/03/2018 sono state approvate le aliquote TASI per l'anno 2018 (confermando quelle in vigore per il 2017) e possono essere scaricate dal sito internet comunale: www.comune.prevalle.bs.it.

Sempre sul sito comunale (www.comune.prevalle.bs.it) sarà disponibile il "calcolatore on line" della TASI.

La TASI è dovuta da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo: fabbricati, aree edificabili, ad eccezione delle abitazioni principali e dei terreni agricoli.

Per abitazione principale si intende l'immobile 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 l'esenzione per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile (es. coniugi non separati con residenze in 2 fabbricati diversi). 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.

L'assegnazione della casa coniugale al coniuge non titolare di diritti reali sulla stessa, convenuta ovvero disposta in sede di separazione o di divorzio dei coniugi, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

Pertanto, su tale abitazione e relative pertinenze l'assegnatario può applicare l'esenzione per l'abitazione principale, sempre se vi risiede e dimora.

E' equiparata, inoltre, all'abitazione principale:

- l'unità immobiliare appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale e relative pertinenze dal socio assegnatario;
- l'unica unità immobiliare posseduta e non concessa in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.

Per beneficiare di tali equiparazioni all'abitazione principale è necessario presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'IMU, apposita dichiarazione.

BASE IMPONIBILE

La base di calcolo della TASI è la stessa dell'IMU.

Al valore imponibile ottenuto si applica l'aliquota deliberata dal Comune.

TASI ABITAZIONE PRINCIPALE

Viene eliminata la TASI sull'abitazione principale per i proprietari e la quota TASI a carico degli occupanti/inquilini quando per l'inquilino l'immobile in locazione è abitazione principale. Rimane invece in vigore la TASI per le abitazioni principali di lusso (Cat. A1, A8 e A9).

ALIQUOTA DELIBERATA

Per l'anno 2018 l'aliquota deliberata è pari all'1,9 per mille.

AGEVOLAZIONI

Per l'anno 2018 le Agevolazioni TASI sono uguali a quelle applicate all'IMU.

VERSAMENTI

Il versamento della TASI deve essere effettuato dai contribuenti utilizzando esclusivamente il modello F24.

La quota del 100% è dovuta dal proprietario o dal titolare del diritto reale dell'immobile se non vi è alcun utilizzatore, diversamente il proprietario o titolare del diritto reale sull'immobile deve versare la quota del 90% mentre la quota del 10% è dovuta dall'utilizzatore non residente nel fabbricato in questione.

Per il 2018, l'importo del tributo dovrà essere versato in due rate, delle quali la prima entro il 18 giugno con riferimento alle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno. La seconda rata dovrà essere versata entro il 17 dicembre 2018.

Resta facoltà del contribuente di provvedere al versamento del tributo complessivamente dovuto in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 18 giugno 2018.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi. L'importo minimo al di sotto del quale il versamento non deve essere effettuato è di € 5.00 annui.

TABELLA DEI CODICI TASI – 2018 DA UTILIZZARE PER I VERSAMENTI CON F24

CODICE COMUNE : H055

- Codice **3958** TASI Abitazione principale e relative Pertinenze
- Codice **3959** TASI Fabbricati Rurali ad uso Strumentale
- Codice **3960** TASI Aree Fabbricabili
- Codice **3961** TASI Altri Fabbricati
- Codice **3962** TASI Interessi
- Codice **3963** TASI Sanzioni

Maggio 2018