

COMUNE DI BUSSERO



IMU INFORMATIVA 2019

La legge di stabilità 2014 (art. 1, commi 639-731, legge 27 dicembre 2013, n. 147), nell'ambito di un disegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale, ha istituito dall'anno 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta da tre distinti prelievi:

- l'imposta municipale propria (IMU) relativa alla componente patrimoniale;
- la tassa sui rifiuti (TARI) destinata alla copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti;
- il tributo sui servizi indivisibili (TASI), destinata alla copertura dei costi dei servizi indivisibili erogati dai comuni a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;

Presupposto dell'IMU è il **possesso** di beni immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. **45 del 29/11/2018** ha stabilito le **aliquote** e la detrazione IMU per l'anno **2019**, come segue:

• Aliquota abitazione principale <u>solo</u> A/1 A/8 A/9 e relative pertinenze	0,27%	
con detrazione per l'abitazione principale e relative pertinenze di	€ 200,00	
• Aliquota abitazioni locatate a canone concordato e relative pertinenze adibite ad "abitazione principale"	0,76%	*
Aliquota abitazioni locatate a canone concordato e relative pertinenze <u>non</u> adibite ad "abitazione principale"	1,06%	*
• Aliquota aree fabbricabili	1,06%	
• Aliquota terreni agricoli	1,06%	
• Tutti gli altri immobili	1,06%	

* (dal 2016 per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9/12/1998 n. 431, l'imposta determinata è ridotta al 75%).

L'imposta municipale propria **non si applica** al possesso **dell'abitazione principale e delle pertinenze** della stessa, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8, e A/9** per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e la detrazione sopraindicata.

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**. Il soggetto che beneficia dell'agevolazione è tenuto a presentare la Dichiarazione Imu - come da istruzioni ministeriali.

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 - C/6 - C/7** nella misura massima di un'unità pertenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nel caso il contribuente possieda più pertinenze dell'abitazione principale della stessa categoria, deve produrre al comune apposita certificazione con gli estremi catastali della pertinenza alla quale riservare lo stesso assoggettamento tributario dell'abitazione principale.

Si rammenta che l'art. 540 c.c. al 2° comma dispone che sono riservati i **diritti di abitazione al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che correddano, se di proprietà del defunto o comuni.**

Il **comune considera adibita ad abitazione principale** l'unità immobiliare (ad esclusione di quelle classificate in categoria catastale A/1, A/8 e A/9) 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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiace l'eventuale pertinenza. **L'unità abitativa di riferimento è quella dove l'anziano o il disabile aveva la residenza prima di entrare in istituto.**

Per usufruire dell'assimilazione sopra indicata, i contribuenti devono presentare apposita **certificazione** predisposta dal comune, **entro il 31 dicembre** dell'anno in cui è sorto il diritto. La certificazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempreché non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati. In caso di mancata presentazione della certificazione nel termine sopra indicato il contribuente è tenuto ad effettuare il versamento dell'imposta come *"immobile diverso dall'abitazione principale"*.

L'art. 1, comma 10, della legge n. 208/2015 (*legge di stabilità 2016*) ha modificato radicalmente il trattamento ai fini IMU delle abitazioni concesse in **COMODATO uso gratuito** (*solo genitori - figli*):

dal 2016 questi immobili non possono più essere assimilati alle abitazioni principali, ma è prevista una agevolazione di legge pari al 50% della base imponibile, a cui deve essere applicata l'aliquota ordinaria deliberata dal comune (*per il nostro ente l'aliquota è 1,06%*).

Le **condizioni** (*da applicarsi contemporaneamente*) per la riduzione della base imponibile sono le seguenti:

- l'abitazione concessa in comodato *non deve essere accatastata in A/1 A/8 e A/9*;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in *linea retta di primo grado (genitori – figli) che la utilizzano come abitazione principale*;
- il comodante deve risiedere nello stesso comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso comune;
- il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (*oltre all'abitazione concessa in comodato*), nello *stesso Comune del comodatario*, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
- il *contratto* di comodato deve essere *registrato* (*presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate*);
- il *comodante* deve *presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo*, attestando il rispetto delle condizioni richieste.

Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, **al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori** (*novità introdotta dalla legge 145/2018 - legge di bilancio 2019*).

Per ulteriori chiarimenti sul comodato, è possibile visionare la Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17/02/2016.

L'imposta municipale propria **non si applica**:

- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari comprese quelle assegnate ai soci studenti universitari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- 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 per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

• all'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato e iscritti all'**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;

Inoltre:

* l'art. 2, comma 1 del D.L. 102/2013 convertito con modificazione con L. 124/2013 prevede l'esenzione IMU per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permane tale destinazione e non sono in ogni caso locati (c.d. **immobili merce**).

* la L. 147/2013 (*legge di stabilità 2014*) prevede dal 2014 l'esenzione dall'imposta dei fabbricati **rurali** strumentali.

* anche per il 2019 è destinata allo Stato l'intera quota del gettito IMU derivante dagli immobili classificati nel **gruppo catastale D**, calcolata ad aliquota base dello 0,76% e ai comuni è consentito aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota base, dello 0,76%, prevista per tale tipologia di immobili e in tal caso, la differenza di gettito è interamente destinata ai comuni.



Per **calcolare** l'IMU sui fabbricati, occorre individuare la **rendita catastale** dell'immobile desumibile dalla visura catastale (*o dal rogito di acquisto*) e rivalutarla del 5%. Al risultato così ottenuto deve essere applicato il moltiplicatore relativo alla categoria di appartenenza che di seguito vengono riepilogati:

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
da A/1 a A/9; C/2, C/6 e C/7	160
B; C/3; C/4; C/5	140
A/10 e D/5	80
D (<i>escluso D/5</i>)	65
C/1	55

Calcolo **Terreni Agricoli**

reddito dominicale (rivalutato del 25%) X 135

I Terreni Agricoli condotti da **coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inuspicabile dal 2016 sono **esclusi** dall'imposta.

Il **versamento** dell'imposta deve essere effettuato in due rate: la prima pari al 50% dell'imposta dovuta, entro il **17 giugno 2019**, la seconda a saldo entro il 16 dicembre 2019 . *E' comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro la scadenza dell'acconto* - il codice catastale del Comune di Bussero è il seguente: **B292**

Un contitolare può versare l'imposta al comune anche **per conto di tutti gli altri**, a condizione che ne sia data comunicazione scritta all'ufficio tributi.

L'IMU è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il **possesso** si è protratto **per almeno 15 giorni**.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

L'imposta non è dovuta se l'importo annuale da versare è uguale o inferiore a **€ 5,00**.

I soggetti passivi titolari di partita IVA possono effettuare il pagamento soltanto online, mentre tutti gli altri contribuenti possono utilizzare il modello cartaceo ed effettuare il pagamento presso le banche, gli sportelli postali o gli agenti della riscossione oppure avvalendosi dei servizi di home-banking e remote-banking o dei servizi online messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

E' possibile inoltre:

- visionare il vigente regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale parte I° – Imposta Municipale Propria – IMU
- effettuare il calcolo dell'imposta e il calcolo del ravvedimento (*per ritardato pagamento*), con successiva stampa del modello F24 collegandosi al "Portalino di calcolo IMU" dal nostro sito www.comune.bussero.mi.it
- rivolgersi anche ai CAAF di zona, ad esempio:

Patronato ACLI Via Kennedy 18/B Gorgonzola tel. 02/95300237
 CAAF CGIL Via Briantea, 18 Cernusco s/n tel. 02/54021270
 CAAF CISL Via Manzoni 32/A Cernusco s/n tel. 02/20525431

(La scadenza della presentazione della **Dichiarazione IMU** relativa all'anno 2018, per i soggetti stabiliti dalla normativa vigente, è fissata al 30 giugno 2019 ed entro il 30 settembre solo per l'invio telematico).

Riepilogo tipologie di immobili da considerare per il versamento dell'acconto IMU 2019:

Tipologia di immobile	aliquota detrazione	versamento	codice F24
Abitazione principale (solo cat. A1 - A8 - A9) e una pertinenza per categoria C2 - C6 - C7	0,27% detrazione: € 200,00	al Comune	3912
Abitazioni locatè a canone concordato e relative pertinenze adibite ad "abitazione principale" *	0,76%	al Comune	3918
Altri Fabbricati	1,06%	al Comune	3918
Aree fabbricabili	1,06%	al Comune	3916
Terreni agricoli	1,06%	al Comune	3914
Immobili gruppo catastale "D" ad uso produttivo	1,06%	0,76% allo Stato	3925
		0,30% al Comune	3930

* l'aliquota potrà essere utilizzata in caso di applicazione, ai canoni di locazione, degli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.