

I.M.U. ANNO 2017

Il Regolamento che disciplina l'applicazione dell' "Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2014 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 29 del 29/04/2014 e modificato con deliberazione di C.C. n. 10 del 9/03/2016 mentre **le aliquote e detrazioni per l'anno 2017 rimangono invariate rispetto a quelle deliberate per l'anno 2016**, che sono state stabilite con deliberazione di C.C. n. 11 del 9/03/2016.

Imposta Municipale Propria (I.M.U.)

Ai sensi del D.L. 201 del 6/12/2011 convertito con L. 214/2011 e modificato dal D.L. n. 16 del 2/03/2012 convertito in Legge 26/04/2012, N. 44, è istituita dall'anno 2012 l'Imposta Municipale Propria (IMU) che ha sostituito l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Il Comune di Treviglio ha già deliberato sia il Regolamento per l'applicazione dell'IMU che le aliquote e detrazioni per l'anno 2016 che sono confermate anche per l'anno 2017.

Si segnala che è disponibile un servizio di assistenza al contribuente presso lo Sportello Tributi del Comune di Treviglio di Piazza L. Manara 1, con i seguenti orari:

da Lunedì a Venerdì dalle ore 8,45 alle ore 12,15

Martedì pomeriggio dalle ore 14,30 alle ore 16,00

Oppure telefonando ai seguenti numeri:

0363/ 317804 – 317807 – 317805 fax 317309 email ufficio.tributi@comune.treviglio.bg.it

Inoltre è attivo un portale on-line di informazioni e funzioni utili al calcolo al seguente indirizzo:

www.comune.treviglio.bg.it "come fare per pagare le tasse"

Chi versa l'Imposta Municipale Propria (IMU) - Soggetti passivi dell'imposta.

I soggetti passivi dell'Imposta Municipale Propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di cessione 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.

Per cosa si versa l'Imposta Municipale Propria – Oggetto dell'imposta

a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; 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;

b) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (di cui all'art 1 del D.Lgs. n. 99/2004) iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

c) per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile. (art. 2 – comma 1 - lett. C del D.Lgs. 30/12/1992 n.504). Anche i terreni incolti devono versare l'I.M.U. come chiarito dalla circolare n. 3/DF del 18/05/2012. **Dall'anno 2016 sono esenti dal versamento i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (art. 1 c. 13 L. n. 208/2015)**

Metodo di calcolo

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore imponibile si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della L. 23/12/1996 n.662, i seguenti moltiplicatori:

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10)) e nelle categorie catastali C02, C06 e C07
- 80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A10 e D05
- 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C03, C04 e C05
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C01
- 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D01, D02, D03, D04, D06, D07, D08, D09

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio 2016, 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. (art. 2 - comma 1 - lett. B del D.Lgs. 30/12/1992 n.504).

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutato del 25%, ai sensi dell'art. 3, comma 51, della legge n. 662/1996. Dopo la suddetta operazione bisogna applicare il moltiplicatore **135** per determinare il valore imponibile ai fini IMU;

Il versamento

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso in modo rateizzato, la prima scadenza sarà il 16 giugno e il saldo il 16 dicembre. Il versamento dell'imposta è effettuato con modello F24 da presentare ad un istituto bancario oppure alle Poste Italiane. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi (es. 104,49 diventa 104,00), per eccesso se superiore a detto importo (es. 104,50 diventa 105,00). L'arrotondamento va fatto su ogni singolo rigo del modello F24.

Il **versamento in acconto** deve essere effettuato utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2016 confermate per l'anno 2017 (0,40% per l'abitazione principale di lusso e relative pertinenze (cat A01-A08-A09) - 0,80% per tutti gli altri immobili).

Non occorre effettuare il versamento se l'imposta annua complessiva è inferiore ad **€ 12,00.**; Se l'importo da versare è superiore ad € 12,00 ma le singole rate risultano inferiori, il versamento si effettua a saldo entro il 16/12/2017.

Ogni soggetto possessore di immobili è tenuto ad effettuare il relativo versamento di Imposta. Non è possibile ad es. che il marito versi anche la quota di imposta dovuta dalla moglie utilizzando un solo Mod. F24.

I CODICI TRIBUTO UTILI ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 SONO I SEGUENTI:

	IMU COMUNE	IMU STATO	Codice Comune di Treviglio
Imu abitazione principale (cat A1-A8-A9)	3912	(IMU dovuta solo al comune)	L400
Imu terreni	3914	(IMU dovuta solo al comune)	L400
Imu aree fabbricabili	3916	(IMU dovuta solo al comune)	L400
Imu altri fabbricati	3918	(IMU dovuta solo al comune)	L400
Imu fabbricati di categoria D	3930	3925	L400

Le Aliquote

A) **4,00 PER MILLE** - per l'abitazione principale nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze;

B) **8,00 PER MILLE** - per gli altri fabbricati, ivi compresa la categoria catastale D, i terreni e le aree edificabili;

C) **4,00 PER MILLE** - per gli immobili residenziali (comprese le relative pertinenze) concessi in locazione a canone concordato nell'ambito del "progetto casa: fidejussioni e incentivi per l'affitto sociale" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 23/10/2013;

D) **4,00 PER MILLE** - per gli alloggi realizzati in convenzione con il Comune di Treviglio con obbligo di locazione a canone moderato, nel rispetto di quanto previsto dal programma regionale "case a canone moderato" di cui alla DGR n.7/1776 del 16/04/2004;

E) **4,00 PER MILLE** per gli immobili a destinazione residenziale di proprietà dell'A.L.E.R. regolarmente utilizzati come abitazione principale dagli assegnatari dell'A.L.E.R. . per i quali non siano riconosciute le caratteristiche di alloggio sociale;

Le detrazioni

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Con la deliberazione di C.C. n. 11 del 9/03/2016 sono state approvate anche le detrazioni per abitazione principale (**confermate nella stessa misura anche per il 2017**) come di seguito:

A) detrazione di € 200,00 (comma 707 dell'art. 1 della Legge 147/2013) per l'abitazione principale nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

B) detrazione di € 200,00 (comma 707 dell'art. 1 della Legge 147/2013) per gli immobili a destinazione residenziale di proprietà dell'A.L.E.R. regolarmente utilizzati come abitazione principale dagli assegnatari dell'A.L.E.R., per i quali non siano riconosciute le caratteristiche di alloggio sociale;

C) detrazione di €. 300,00, per l'abitazione principale (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), qualora il contribuente ovvero altra persona convivente sia soggetto diversamente abile, individuato come tale ai sensi della L. 104/1992, o con soggetto dichiarato invalido al 100%;

D) detrazione di €. 300,00, per l'abitazione principale(categorie catastali A/1, A/8 e A/9), per i contribuenti disabili o anziani che acquisiscono la residenza in Istituto di ricovero o sanitario, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Per i contribuenti ricoverati e residenti presso un istituto di ricovero è sufficiente presentare una comunicazione che attesti l'avvenuto ricovero, anche da parte di parenti.

Le riduzioni

La base imponibile su cui calcolare l'I.M.U. è ridotta del 50% nei seguenti casi:

- a)** per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n 42.
- b)** per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. 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 ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n 445. La riduzione decorre dalla data in cui la condizione viene accertata dall'ufficio tecnico o dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'ufficio tributi del Comune di Treviglio.
- c)** per le abitazioni (escluse quelle di categoria A01-A08-A09) concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado, alle condizioni previste dal comma 10 dell'art 1 della Legge n. 208/2015, di seguito riportate:

1) registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito che può essere in forma scritta o verbale. Nel primo caso per poter beneficiare della riduzione sin dal 1° gennaio 2017 deve essere stipulato entro il 16 gennaio 2017 e registrato entro i venti giorni successivi. Dopo tale data si considererà la data di stipula del contratto e la riduzione non verrà applicata per i mesi precedenti. Ad esempio se il contratto viene stipulato il 15 di marzo 2017 la riduzione si applicherà a partire dal 1° marzo 2017. Nel caso di contratto verbale di comodato è comunque obbligatoria la registrazione che deve avvenire presentando il modello 69 in duplice copia nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "contratto di comodato".

La registrazione del comodato, va fatta presso l'Agenzia delle Entrate competente, entro 20 giorni dall'inizio del contratto stesso. Tale registrazione va fatta una volta sola al costo fisso di € 200,00 + € 16,00 di bollo ogni 4 pagine di contratto.

2) il comodante deve possedere un solo immobile in Italia ad uso abitativo; Non preclude il diritto all'agevolazione il possesso di un altri immobili che non siano di carattere abitativo (es. capannoni, uffici, negozi, aree edificabili ecc.). 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**, purché non sia classificato nella categorie A1-A8-A9.

3) il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Deve pertanto avere la propria abitazione principale nel Comune di Treviglio.

4) il contribuente è obbligato a presentare la dichiarazione IMU/TASI entro il 30 giugno 2018 attestando il rispetto delle condizioni previste dalla normativa.

Abitazione principale

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, quindi entrambi i requisiti devono coesistere. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile. Per il periodo di possesso durante il quale il proprietario non risiede e/o non abita nell'appartamento si dovrà applicare esclusivamente l'aliquota ordinaria, non potendosi considerare l'alloggio come abitazione principale. Sono equiparati all'abitazione principale l'alloggio posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario. L'alloggio di proprietà dei contribuenti iscritti all'AIRE già pensionati nei rispettivi paesi di residenza, è assimilata all'abitazione principale a condizione che lo stesso non risulti locato né dato in comodato d'uso.

N.B. dall'anno 2012 non è più possibile considerare come abitazione principale quella concessa in uso gratuito a parenti. In tali casi si dovrà versare l'I.M.U. applicando l'aliquota ordinaria e senza detrazioni d'imposta. **L'abitazione principale (escluse le categorie di lusso A1-A8-A9) è esentata dal pagamento dell'IMU per l'anno 2017 unitamente alle pertinenze spettanti per legge.**

Pertinenze

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, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

CONIUGI SEPARATI O DIVORZIATI

Il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio risulta assegnatario della casa coniugale, anche se non proprietario della stessa, è titolare della posizione fiscale ai fini dell'applicazione dell'IMU e considera l'abitazione come principale finché persiste l'utilizzo diretto della stessa.

ISCRITTI ALL'AIRE

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.L. 28 marzo 2014 n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014 n. 80, e' considerata direttamente adibita ad abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed 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; Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con propria risoluzione n. 6/DF del 26 giugno 2015 ha precisato che il beneficio non spetta al pensionato che risiede in un paese diverso da quello che eroga la sua pensione, mentre con la risoluzione n. 10 DF del 5 novembre 2015 ha precisato che persiste l'obbligo del pensionato iscritto AIRE a presentare la dichiarazione IMU/TASI di cui al D.M. 30 ottobre 2010 barrando il campo 15 "Esenzione".

Il contribuente che si trovi nella condizione di cui al punto precedente ha l'onere di dimostrare di avere diritto alle agevolazioni per l'abitazione principale presentando la necessaria documentazione con cui dimostri di percepire una pensione erogata dal paese di residenza del contribuente stesso;

ALCUNI ESEMPI DI CALCOLO PER VERSARE L'IMU 2017

Schema di calcolo per abitazione principale cat A1-A8-A9:

aliquota deliberata dal comune 0,4%

rendita catastale + 5% x 160 x 0,4% - € 200 = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 1.000 + 5% = 1050 x 160 = 168.000 x 0,4% = 672 - 200 = € 472,00

pagamento in due rate = € 236,00 per ogni rata IMU codice da inserire nel modello F24 3912

Schema di calcolo per un appartamento non considerato abitazione principale:

aliquota deliberata dal comune 0,80%

rendita catastale + 5% x 160 x 0,80% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 500,00 + 5% = 525 x 160 = 84.000 x 0,80% = 672,00

pagamento in due rate = € 336,00 per ogni rata IMU

codice da inserire nel modello F24 3918

Schema di calcolo **per un negozio cat C01**:

aliquota deliberata dal comune 0,80%

rendita catastale + 5% x 55 x 0,80% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 1000,00 + 5% = 1050 x 55 = 57.750 x 0,80% = 462,00

pagamento in due rate = € 231,00 per ogni rata IMU codice da inserire nel modello F24 3918

Schema di calcolo **per un'area fabbricabile**:

aliquota deliberata dal comune 0,80%

VALORE DI MERCATO AL 1° GENNAIO 2017 x 0,80% = IMPOSTA ANNUA

es. valore 200.000,00 x 0,80% = 1.600,00

pagamento in due rate = € 800,00 per ogni rata IMU
codice da inserire nel modello F24 3916

Schema di calcolo **per un terreno agricolo** (senza conduzione diretta):

aliquota deliberata dal comune 0,80%

reddito dominicale + 25% x 135 x 0,80% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 100,00 + 25% = 125 x 135 = 16.875 x 0,80% = 135,00

pagamento in due rate = € 68,00 in acconto ed € 67,00 a saldo
codice da inserire nel modello F24 3914