



OGGETTO: nota informativa sul calcolo IMU 2019 - TASI 2019

ACCONTO - 17 GIUGNO 2019 (il 16 è domenica)

SALDO - 16 DICEMBRE 2019

Gentile contribuente,
con l'art. 13 del D.L. 201/2011 (c.d. "Manovra Salva Italia"), convertito nella Legge 214/2011, è stata introdotta, a decorrere dal 1/1/2012 la nuova Imposta municipale propria (IMU). Successivamente sono state apportate all'imposta delle modifiche significative a cui si sono aggiunte le modifiche apportate dalla legge di stabilità per il 2014, L. 27/12/2013 n. 147, che ha stabilito, tra l'altro, l'istituzione della IUC dal 1/1/2014 e delle sue componenti TASI e TARI, oltre alla modifica normativa della già esistente componente IMU. Quindi la IUC (Imposta unica comunale) non è altro che l'insieme dei tre tributi IMU, TASI, TARI.

Il sistema di imposizione denominato IUC si mantiene anche per il 2019.

LE ALIQUOTE SONO INVARIATE RISPETTO AL 2016 – 2017 - 2018

Per l'IMU e la TASI il versamento è in **autoliquidazione** ovvero il contribuente dovrà provvedere autonomamente ad effettuare il calcolo ed il versamento (ovvero avvalendosi di un professionista o di un C.A.F.).

TASI: A TORRI DEL BENACO LA TASI NON SI PAGA PER NESSUN IMMOBILE ad eccezione delle abitazioni principali di lusso, classate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze un C/2, un C/6, un C/7 se presenti (una sola per categoria).

Con la legge di stabilità per l'anno 2016 l'abitazione principale è stata esentata dalla TASI; quindi a Torri del Benaco la TASI non si paga per nessun immobile; pagano solo le **abitazioni principali (di lusso)** classate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze un C/2, un C/6, un C/7.

Quindi per quanto riguarda le **ABITAZIONI** si riassume la situazione IMU/TASI e tari nel seguente schema:

	tributo	ABITAZIONE PRINCIPALE e pertinenze	SECONDA CASA e pertinenze
LA IUC SI COMPONE DI:	IMU	NON SI PAGA Pagano solo le abitazioni di lusso classate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze un C/2, un C/6, un C/7. ALIQUOTA - 0,4 % - detrazione di € 200,00 SCADENZA ACCONTO 16/06/2019 SCADENZA SALDO 16/12/2019	SI PAGA ALIQUOTA 0,97 % In autoliquidazione (Rivolgersi ad un Caf o commercialista) il comune non spedisce nulla. SCADENZA ACCONTO 16/06/2019 SCADENZA SALDO 16/12/2019
	TASI	NON SI PAGA Pagano solo le abitazioni di lusso classate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze un C/2, un C/6, un C/7. ALIQUOTA - 0,2 % - no detrazione SCADENZA ACCONTO 16/06/2019 SCADENZA SALDO 16/12/2019	NON SI PAGA
	TARI	IL COMUNE MANDA UN AVVISO DI PAGAMENTO CON MODELLO F24 Le scadenze saranno indicate nell'avviso di pagamento	IL COMUNE MANDA UN AVVISO DI PAGAMENTO CON MODELLO F24 Le scadenze saranno indicate nell'avviso di pagamento

Il calcolo della base imponibile è uguale sia per l'IMU che per la TASI.

Per determinare la base imponibile a cui applicare le aliquote, la rendita catastale deve essere rivalutata, come per l'ICI, del 5% e moltiplicata per i moltiplicatori.

SCHEMA DI CALCOLO SIA PER IMU CHE PER TASI:

Base imponibile = (rendita x 1,05 x moltiplicatore x (mesi di possesso/12) x (quota di possesso)

Imposta da pagare = (base imponibile x aliquota)

I moltiplicatori, in funzione della categoria catastale sono:

- categoria A, C/2, C/6, C/7 moltiplicatore **160**
- categoria B, C/3, C/4, C/5 moltiplicatore **140**
- categoria A/10, D/5 moltiplicatore **80**
- categoria D moltiplicatore **65**
- categoria C/1 moltiplicatore **55**.

I TERRENI AGRICOLI sono esenti.

Per conoscere tutte le novità introdotte dalla nuova imposta e tutto quanto Le è utile sapere per un corretto adempimento, La invitiamo a collegarsi al sito internet www.comune.torridelbenaco.vr.it

Il versamento IMU per l'abitazione principale è stato abolito:

A seguito della legge di stabilità per il 2014, L. 27/12/2013 n. 147, non dovranno effettuare il versamento i contribuenti possessori delle seguenti tipologie di immobili:

- abitazioni principali e relative pertinenze (si intende quelle considerate tali dall'art. 13, c. 2, del D.L. 201/2011, quindi quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), escludendo però le abitazioni classate nelle categorie A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa qualora adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; dal 2016 sono incluse nella categoria le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate ad studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli altri enti di edilizia residenziale pubblica similari;
- fabbricati rurali strumentali (ESENTI NEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO);

INOLTRE SONO ESCLUSI dal pagamento:

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008, n. 146;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica Unità Immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal "Comparto sicurezza" (ovvero personale in servizio permanente della polizia di stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Forze Armate, Vigili del Fuoco ecc...); è 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.

Si sottolinea che non deve essere versata la quota di competenza dello Stato ma l'intero importo deve essere versato al Comune ad eccezione dell'imposta dovuta per i fabbricati di categoria D che deve essere versata allo stato nella misura dello 0,76% ed al comune nella misura dello 0,21%.

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

CODICI TRIBUTO IMU

3912: per l'abitazione principale di lusso e le relative pertinenze (solo per A/1, A/8 e A/9);

3916: per le aree fabbricabili – Comune;

3918: per gli altri fabbricati – Comune;

3925 – per l'IMU SULLA CATEGORIA “D” DA VERSARE ALLO STATO.

3930 – per l'IMU SULLA CATEGORIA “D” DA VERSARE AL COMUNE

CODICE TRIBUTO TASI

3958: per l'abitazione principale di lusso e le relative pertinenze (solo per A/1, A/8 e A/9)

CODICE CATASTALE DA UTILIZZARE PER IL COMUNE DI

TORRI DEL BENACO È: **L287**

I soggetti titolari di partita IVA devono effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche.

Si raccomanda la massima attenzione ad indicare in modo chiaro il codice catastale del comune nel campo “Codice ente/Codice comune” della “Sezione IMU e altri tributi locali”. Un'indicazione errata o non chiara può causare il riversamento dell'importo pagato ad un Ente non competente. Si consiglia vivamente di accertare con l'operatore della banca o dell'ufficio postale l'imputazione dell'importo al Comune corretto.

Le aliquote IMU e TASI da applicare per il Comune di Torri del Benaco per l'anno **2019** sono le seguenti:

Tipologia di aliquote - Misura applicata dal comune di Torri del Benaco per l'anno 2018	Aliquota IMU	Aliquota TASI
Abitazione principale e relative pertinenze (IMU e TASI ABOLITA)	Abolita	Abolita
Abitazione principale e relative pertinenze di LUSO - Si applica la detrazione di € 200,00 (solo per IMU) (rimane da versare solo per solo per A/1, A/8 e A/9) Quindi le abitazioni principali di lusso A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze PAGANO: la TASI 0,2% - senza detrazione. Da versare al comune. + L'IMU 0,4% - con detrazione € 200,00. Da versare al comune.	0,4 % detrazione di € 200,00	0,2 % No detrazione
Comodato secondo regolamento comunale – aliquota agevolata Immobili concessi in comodato d'uso gratuito, ai sensi del comma 4 dell'articolo 7 del regolamento IMU. N.B. NON SI APPLICANO DETRAZIONI Da versare al comune.	0,46 %	0,00%
Comodato secondo legge di stabilità 2016 – base imponibile ridotta del 50% Immobili concessi in comodato d'uso gratuito, ai sensi dell'art1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 (che ha inserito il nel comma 3 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, la lett 0a), che prevede: La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale. La norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione che: <ul style="list-style-type: none"> • Il contratto sia registrato; • Il comodante possieda un solo immobile in Italia; • Il comodante risieda abitualmente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio si applica anche nel caso in cui comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. N.B. NON SI APPLICANO DETRAZIONI Da versare al comune.	0,97% Riduzione della base imponibile del 50%	0,00%

Aliquota base altri fabbricati - da applicarsi a tutti gli immobili per cui non è prevista una specifica aliquota. (es. SECONDE CASE ed altre categorie catastali per cui non è stata specificata una aliquota) Da versare al comune.	0,97%	0,00%
Aree fabbricabili - Da versare al comune.	0,76 %	0,00%
Aree fabbricabili varianti prima casa - Da versare al comune.	0,46%	0,00%
Categoria A10 - Uffici e studi privati - Da versare al comune.	0,97%	0,00%
Categoria C01 – Negozi e botteghe ed esercizi - Da versare al comune.	0,97%	0,00%
Categoria C03 - Laboratori per arti e mestieri Da versare al comune.	0,97%	0,00%
Categoria D – Alberghi pensioni e residences, capannoni, opifici ecc. Da versare allo stato secondo quanto disposto dalla LEGGE 24 dicembre 2012, n. 228 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013 - GU n.302 del 29-12-2012 - Suppl. Ordinario n. 212) Art. 1, c. 380 lettera f) è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo, del citato articolo 13; Pertanto per questa tipologia di immobili il versamento va così ripartito 0,76% allo stato 0,21 % al comune (0,76+ 0,21=0,97) Da versare allo stato nella misura dello 0,76% Da versare al comune nella misura dello 0,21%	0,97% (di cui lo 0,76 allo stato lo 0,21 al comune)	0,00%
TERRENI AGRICOLI Esenti	Esenti	Esenti

Gli immobili concessi in comodato sono definiti e delimitati dal comma 4 dell'articolo 7B del regolamento IUC ovvero:

All'unità immobiliare e relative pertinenze, concessa in comodato d'uso dal genitore o dai genitori, al figlio o ai figli, o viceversa, si applica una aliquota ridotta, a tali unità ed alle relative pertinenze non si applica la detrazione; al fine di poter fruire della suddetta agevolazione devono sussistere contemporaneamente le seguenti condizioni:

- la cessione in uso dell'immobile deve essere formalizzata in un contratto di comodato d'uso registrato;
- i genitori (comodanti) ed i figli (comodatari), o viceversa, devono possedere entrambi il requisito della residenza, a Torri del Benaco, consecutivamente per almeno cinque anni compiuti alla data del 31 dicembre dell'anno di imposta precedente quello per cui si intende fruire della agevolazione.

Il soggetto passivo continua ad essere il titolare del diritto reale sull'immobile.

L'agevolazione può essere fruita solo se il contratto di comodato è registrato entro il 30 giugno dell'anno per cui si intende applicare l'agevolazione.

Alle pertinenze dell'unità immobiliare, concessa in comodato d'uso ed indicate nel contratto, si applica la stessa disciplina delle pertinenze dell'abitazione principale per la sola applicazione dell'aliquota ridotta e non si applica la detrazione.

Dalla applicazione della presente agevolazione è esclusa ogni altra relazione di parentela diversa da quella genitori e figli.

La variazione va comunicata trasmettendo copia del contratto di comodato registrato entro 90 giorni dalla registrazione.

Deve essere presentata apposita comunicazione anche nel caso di cessazione del comodato d'uso.

La trasmissione del contratto registrato all'ufficio tributi del Comune ovvero la comunicazione di cessazione del comodato va presentata in ogni caso dal titolare o dai titolari del diritto reale sull'immobile (comodanti).

Sono considerati validi ai fini della presente agevolazione i contratti di comodato già registrati e presentati ai sensi del REGOLAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI approvato con delibera n° 28 del 28/12/2007.

Si elencano sinteticamente le principali informazioni:

- I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale dovuta risulti inferiore a € 12,00;
- Le abitazioni principali non pagano né IMU né TASI, tutti gli altri immobili non pagano la TASI (secondo case, immobili in comodato ai figli immobili produttivi aree edificabili)
- Le abitazioni principali di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) e pertinenze pagano IMU e TASI;
- le abitazioni rurali che non sono abitazione principale scontano l'aliquota dello 0,97%, quelle che sono abitazioni principali non pagano né IMU né TASI;
- Detrazioni – solo per IMU per le categorie A/1, A/8 e A/9: Euro 200,00 per abitazione principale e pertinenze;
- 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;
- Si considerano **pertinenze dell'abitazione principale** esclusivamente quelle classificate nelle categorie C2, C6 e C7, **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;**

- h) **Assimilazioni:** Il Comune considera 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.**
- i) **Per i cittadini residenti all'estero - AIRE** - A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità 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. Dal 2016, in applicazione della Legge di Stabilità, oltre all'esenzione IMU, per le Abitazioni principali AIRE vale, con la medesima condizione (**solo pensionati nei rispettivi Paesi di residenza**), anche l'esenzione TASI come per le altre abitazioni principali.
- j) **Sono esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui al D.L. n. 557/1993, in quanto il Comune di Torri del Benaco è comune parzialmente montano;
- k) La base imponibile è ridotta del 50% 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 ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente;
- l) **L'IMU non si applica alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, tale esclusione non opera per le abitazioni ricomprese nelle categorie A/1 – A/8 – A/9. In tal caso l'IMU è dovuta nella misura ridotta del 4 per mille con l'applicazione della detrazione di € 200;**
- m) **I contratti di comodato presentati ai sensi del comma 4 dell'articolo 7 del regolamento IMU beneficiano di una aliquota ridotta dello 0,46%, non si applicano detrazioni.**
- n) **Per i contratti di comodato presentati ai sensi dell'art1, comma 10, della legge n. 208 del 2015 (LEGGE DI STABILITA' 2016) la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50%, l'aliquota da applicare è l'ordinaria 9,7 per mille (0,97%).**
- o) **I TERRENI AGRICOLI NON SONO SOGGETTI ALL'IMPOSTA IMU, NON SONO SOGGETTI ALLA TASI. A seguito della legge di stabilità per l'anno 2016, Legge 208/2015 Art. 1 c. 13, sono esenti i terreni agricoli ubicati nei comuni definiti come montani dalla circolare n. 9 del 14/06/1993.**
- p) **Gli immobili merce (costruiti e destinati alla vendita) sono esenti da IMU (art. 13 comma 9 bis, del D.L. 201/2011) e NON pagano TASI in quanto è stata prevista aliquote 0,00 % (TASI - altri fabbricati)**

Si precisa che essendo L'IMU imposta in regime di autoliquidazione, l'ufficio non effettuerà calcoli o compilerà modulistica per conto dei contribuenti. Data la complessità della disciplina dell'imposta, si invitano i contribuenti ad avvalersi dell'assistenza di Centri di assistenza fiscale o di idonei professionisti (commercialisti, ragionieri, geometri ecc.)
Si raccomanda di monitorare i mezzi di comunicazione per eventuali variazioni dell'ultima ora da parte del Governo.



IL RESPONSABILE DELL'AREA
SEGRETERIA E AREA CONTABILE
(Dr.ssa Elisa Conforto)