

IMU – TASI

ANNI 2016 e 2017

ALIQUOTE E INFORMAZIONI

L'**IMU** (imposta municipale propria) è dovuta per le aree edificabili e per tutti gli altri immobili diversi dalle abitazioni principali, incluse le abitazioni principali di lusso (di categoria A1, A8 e A9).

Sono invece esclusi dal tributo i terreni agricoli o incolti e le abitazioni principali non di lusso, con le relative pertinenze.

La **TASI** (Tributo per i Servizi Indivisibili), a partire dall'anno 2016, è dovuta solo per la abitazioni di lusso e per i "*beni merce*" delle imprese (immobili realizzati dalle imprese per la vendita e non venduti).

La legge, a partire dal 2016, ha, infatti, escluso dal presupposto impositivo della TASI le abitazioni principali non di lusso, ossia quelle classificate in una categoria catastale diversa dalle categorie A1, A8 e A9.

SCADENZE DI PAGAMENTO: **16 giugno** (ACCONTO)

16 dicembre (SALDO)

L'IMU e la TASI devono essere calcolate applicando le seguenti aliquote e detrazioni stabilite, per gli anni 2016 e 2017, rispettivamente, mediante deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 09/03/16 e n. 48 del 22/02/17.

ALIQUOTE:

TIPO DI IMMOBILE / CESPITE	ALIQUOTE IMU	ALIQUOTE TASI
abitazioni principali non di lusso , (diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze) – SONO ESCLUSE PER LEGGE DALL'IMU E DALLA TASI	0,00 per mille	0,00 per mille
abitazioni principali di lusso , classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze	3,50 per mille	2,50 per mille
unità abitative e relative pertinenze concesse, con contratto di comodato a titolo gratuito, al Comune di Como per scopi di contrasto al disagio abitativo dei nuclei familiari in difficoltà.	4,00 per mille	0,00 per mille
Fabbricati (<i>compresi i fabbricati di categoria catastale "D"</i>), posseduti dalle imprese a titolo di proprietà o di locazione finanziaria, a condizione che tali immobili non siano concessi in uso a terzi a qualsiasi titolo, anche temporaneo, esclusi i fabbricati posseduti dagli istituti di credito, dalle compagnie di assicurazione e dai supermercati ed ipermercati con superficie di vendita superiore a mq. 1500.	7,60 per mille	0,00 per mille
immobili della categoria catastale D5 (istituti di credito, banche, assicurazioni) e immobili adibiti a supermercato con superficie di vendita non inferiore a 1.500 mq.	10,60 per mille	0,00 per mille
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita , fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	0,00 per mille	1,50 per mille
tutti gli altri immobili diversi dai precedenti (aliquota ordinaria)	9,60 per mille	0,00 per mille

DETRAZIONI:

TIPO DI IMMOBILE / CESPITE	DETRAZIONE IMU	DETRAZIONE TASI
abitazioni principali di lusso , classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze	€ 200,00	€ 0,00

CALCOLO

La base imponibile dell'IMU e della TASI si ottiene applicando alla rendita catastale vigente, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori

- 160** per i fabbricati del gruppo catastale **A** e delle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, esclusi quelli della categoria A/10;
- 140** per i fabbricati del gruppo catastale **B** e delle categorie catastali **C/3, C/4 e C/5**;
- 80** per i fabbricati delle categorie catastali **A/10 e D/5**;
- 65** per i fabbricati del gruppo catastale **D**, esclusi quelli della categoria D5;
- 55** per i fabbricati della categoria catastale **C/1**.

A tale valore si applica l'aliquota deliberata dal Comune. L'importo così ottenuto (tributo annuo) deve essere rapportato alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo di almeno 15 giorni).

E' possibile effettuare on-line il calcolo dell'IMU e della TASI e stampare i moduli di versamento, avvalendosi del servizio gratuito disponibile sul Sito Internet del Comune: www.comune.como.it (CALCOLO IUC).

Per ogni eventuale ulteriore informazione è possibile contattare l'ufficio ICI/IMU ai numeri di telefono 031-252366 - 252286 - 252453 o al fax 031-252477 o all'indirizzo e-mail ufficio.ici-imu@comune.como.it oppure presentarsi direttamente allo sportello nei seguenti orari:

- Lunedì, martedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30; mercoledì (orario continuato) dalle ore 8.30 alle ore 15.30; sabato chiuso.

PAGAMENTO

Il pagamento dell'IMU e della TASI deve essere effettuato mediante **modello F24**, utilizzando i seguenti codici.

codice Ente/Comune di Como:	C933
codici tributo:	
- IMU abitazione principale (di lusso) e pertinenza	3912
- IMU altri fabbricati (ad eccezione degli immobili di tipo D)	3918
- IMU immobili di tipo D – quota destinata allo Stato	3925
- IMU immobili di tipo D – quota destinata al Comune	3930
- IMU aree fabbricabili	3916
- IMU fabbricati rurali	3913
- TASI abitazione principale (di lusso) e relative pertinenze	3958
- TASI altri fabbricati ("beni merce" delle imprese)	3961

L'importo da versare deve essere **arrotondato** all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

L'imposta non è dovuta se l'importo annuo complessivamente dovuto (acconto + saldo) è uguale o inferiore a **Euro 11,49**. Pertanto, considerati gli arrotondamenti, il **versamento minimo è di € 12,00**.

CASI PARTICOLARI

ABITAZIONI DI ANZIANI O DISABILI RICOVERATI

E' assimilata all'abitazione principale (art. 16 del Regolamento IUC) l'unità immobiliare possedute 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 e previa presentazione di regolare dichiarazione con indicazione dell'istituto presso il quale sono ricoverati.

CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL CONIUGE IN CASO DI SEPARAZIONE LEGALE O DIVORZIO

L'art. 4, comma 12-quinquies, del DL 16/2012, prevede che, ai fini IMU, *“l'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”*; pertanto anche a tali immobili è applicabile l'esclusione dall'IMU e dalla TASI prevista per le abitazioni principali non di lusso, previa presentazione della dichiarazione IMU-TASI.

FABBRICATI POSSEDUTI DALLE IMPRESE

I fabbricati posseduti dalle imprese a titolo di proprietà o di locazione finanziaria, che non siano concessi in uso a terzi a qualsiasi titolo, anche temporaneo, possono beneficiare dell'**aliquota IMU ridotta del 7,6 per mille** a condizione che venga presentata apposita dichiarazione, sempre che non sia già stata presentata negli anni precedenti e che non siano intervenute variazioni (art. 19 del Regolamento IUC).

Se tali immobili appartengono alla categoria catastale D, il versamento risultante dall'applicazione della predetta aliquota ridotta è interamente destinato allo Stato (cod. 3925).

L'aliquota ridotta del 7,6 per mille non è applicabile agli immobili che siano concessi in uso a terzi (ad esempio mediante affitto), anche per una minima parte dell'anno; tali immobili restano soggetti all'**aliquota ordinaria del 9,6 per mille** (di cui, se trattasi di fabbricati di categoria D, il 7,6 per mille destinato allo Stato ed il 2,00 per mille al Comune).

Invece, i fabbricati della **categoria catastale D5** (destinati alla attività delle **banche** e delle **assicurazioni**) e gli immobili adibiti a **supermercati** ed **ipermercati** con superficie di vendita superiore a mq. 1500, sono assoggettati ad un'**aliquota maggiorata** pari al **10,6 per mille** (7,6 per mille destinato allo Stato e 3,00 per mille al Comune).

DICHIARAZIONE IMU-TASI

La dichiarazione IMU-TASI deve essere presentata entro il **30 giugno** dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, anche al fine di poter usufruire di un'aliquota agevolata, utilizzando l'apposito modello ministeriale.

Non è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU-TASI per le variazioni conseguenti a successione (in quanto l'Agenzia delle Entrate provvede direttamente ad inviare copia della denuncia di successione al Comune) o ad atti di compravendita di immobili (per i quali l'adempimento dichiarativo è assolto dal notaio mediante l'invio telematico del MUI).

AREE EDIFICABILI

Le aree edificabili sono quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero alle possibilità effettive di edificazione, e sono soggette al pagamento dell'IMU (con applicazione dell'aliquota ordinaria del 9,60 per mille).

La base imponibile è costituita dal loro *“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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Anche gli immobili interessati da interventi di “ristrutturazione” o di “recupero” sono considerati come aree edificabili.

Il Comune di Como non ha stabilito dei valori minimi di riferimento per la determinazione del valore delle aree edificabili. Pertanto, tale valore deve essere determinato dal contribuente, eventualmente, anche con l'ausilio di una perizia di un tecnico abilitato e/o considerando il valore risultante dell'atto di compravendita dell'area o il valore di aree simili.

Il valore delle aree edificabili deve essere obbligatoriamente dichiarato al Comune.

REGOLAMENTO IUC

Per ulteriori informazioni si rimanda al **regolamento per la disciplina dell'imposta municipale unica** (IUC), approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 43 del 9/7/14, ed, in particolare, alla disciplina dell'IMU e della TASI riportate, rispettivamente, nel Titolo n.2 (articoli 5-22) e n. 4 (articoli 60-72) del predetto regolamento.

NOVITA' PER IL 2016 (L. n. 208 del 28/12/2015 – LEGGE DI STABILITA' PER IL 2016)

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 1, comma 14, lett. a, della LEGGE N. 208/2015 ha stabilito che dal 2016 non è più dovuta la TASI sull'abitazione principale, sia per il possessore sia per il detentore, tranne che per le abitazioni di lusso (ossia per quelle di categoria catastale A1, A8 e A9)

COMODATO

L'art. 1, comma 10, lett. b, della legge n. 208/2015, ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile di IMU e TASI per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado, a condizione che siano presenti tutti i seguenti "tassativi" requisiti:

- tra comodante e comodatario deve esserci un rapporto di parentela in linea retta entro il primo grado (ovvero deve trattarsi di rapporto tra genitore - figlio, o viceversa)
- il comodatario deve utilizzare l'immobile come propria abitazione principale (quindi deve essere ivi residente e dimorante);
- l'unità abitativa concessa in comodato deve essere classificata nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5 o A/6, con esclusione di quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve avere il possesso di un solo immobile (inteso come "abitazione") in Italia (l'abitazione concessa in uso gratuito), ma l'agevolazione è concessa anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in uso gratuito, possieda nello stesso Comune di Como un altro immobile adibito a propria abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate. In presenza di un contratto redatto in forma scritta, la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla stipula (con pagamento dell'imposta di registro di € 200,00 e della marca da bollo di € 16,00). Se, invece, il contratto è verbale e decorre dal 01-01-2016, la sua registrazione può essere effettuata entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Stabilità del 2016, ovvero entro il 1° marzo 2016 (ex art. 3, comma 2, legge 212/2000), trattandosi di obbligo di registrazione che in precedenza non era previsto per tale tipologia di contratto.
- entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, il comodante deve presentare la dichiarazione IMU nella quale deve attestare l'esistenza di tutti i requisiti previsti dalla legge.

In presenza di tutti i requisiti sopra elencati, è possibile applicare l'agevolazione a decorrere dalla data di efficacia dei contratti di comodato.

L'aliquota applicabile a tali immobili (la cui base imponibile è ridotta al 50%) è quella ordinaria stabilita dal Comune di Como, ossia l'aliquota IMU del 9,6 per mille. Pertanto, l'effetto pratico sarà quello di beneficiare di un dimezzamento dell'imposta (in sostanza è come se, per tali fattispecie, l'aliquota fosse stata ridotta al 4,8 per mille).

La materia dal 2016 è interamente disciplinata dalla normativa nazionale, con conseguente inefficacia delle disposizioni regolamentari adottate, in materia, dai singoli Comuni negli anni precedenti. Per eventuali approfondimenti, è possibile consultare la Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17/02/2016.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

L'art. 1, commi 53 e 54, della legge n. 208/2015, ha previsto per gli immobili locati a canone concordato, ai sensi della legge n. 431/98 e degli accordi territoriali formalizzati nei Comuni, una riduzione del 25% di IMU e TASI (ovvero il pagamento in misura pari al 75%).

L'agevolazione si applica:

- a tutti i contratti agevolati ai sensi dell'art. 2, c. 3, L. 431/98 (con durata di 3+2 anni);
- ai contratti transitori ordinari (art. 5, c.1, L. 431/98);
- ai contratti transitori per studenti universitari (art. 5, c. 2, L. 431/98).

Per usufruire dell'agevolazione non è richiesto il requisito della dimora abituale del locatario, mentre sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU (entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento) in quanto i Comuni non dispongono dei dati afferenti la natura giuridica dei contratti di locazione.

TERRENI AGRICOLI

Dal 2016 i terreni agricoli situati nel Comune di Como tornano ad essere tutti esenti dall'IMU, così come fino all'anno d'imposta 2013 (art. 1, comma 13 e 14, lett. b, L. 208/2015).