

COMUNE DI CASSAGO BRIANZA

IMU ANNO 2023

A QUALI SOGGETTI INTERESSA. Proprietari di fabbricati ed aree fabbricabili e titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi. I concessionari di aree demaniali. Locatari in caso di locazione finanziaria (leasing) dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

ABITAZIONE PRINCIPALE. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. 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.

Sono equiparate, inoltre, all'abitazione principale:

✓ le unità immobiliari appartenenti a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dai soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;

✓ la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;

✓ l'unica unità immobiliare posseduta e non concessa 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, senza che siano richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

✓ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008;

Sono assimilate all'abitazione principale, a norma del vigente regolamento comunale:

✓ le unità immobiliari possedute 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 le stesse non risultino locate. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Il contribuente, al fine di godere di tale beneficio, deve presentare, a pena di decadenza, entro il 30/06 dell'anno di imposta interessato apposita autocertificazione, redatta su modelli predisposti dall'Ufficio Tributi. La dichiarazione, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati. Il contribuente è tenuto altresì a comunicare, nel medesimo termine, la cessazione dei requisiti agevolativi. L'applicazione dell'agevolazione opera solo nei periodi di sussistenza dei relativi requisiti. La mancata presentazione delle autocertificazioni nei termini indicati comporta la non applicabilità del beneficio.

AREE FABBRICABILI. Il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1/1/2023. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera, la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori di riferimento ai fini IMU delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. La tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili per il Comune di Cassago Brianza è disponibile presso l'ufficio tributi e sul sito internet istituzionale. Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli deliberati dal Comune. In caso contrario, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta pagata a tale titolo.

ESENZIONI. Sono esenti da IMU:

- gli immobili adibiti ad abitazione principale, **tranne le categorie catastali A/1-A/8-A/9**, e le relative pertinenze nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie catastali C/2-C/6-C/7;
- gli immobili posseduti dallo Stato, regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del SSN, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
- i terreni agricoli, in quanto, per il territorio del Comune di Cassago Brianza, sussistono le condizioni di cui all'art. 1 comma 13 della Legge 208/15 (legge di stabilità 2016);
- le esenzioni previste dall'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del Dlgs 504/1992.
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce), finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- Gli immobili occupati abusivamente (art. 81 L. 29/12/2022, n. 197).

RIDUZIONI.

Riduzione del 50% della base imponibile, per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al Dlgs 42/04;
- i fabbricati dichiarati inagibili ed inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha la 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'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante e simile) e la fatiscenza del fabbricato non deve essere superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria bensì esclusivamente con interventi di restauro/risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere c), d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e smi. L'istanza per la perizia ovvero la dichiarazione sostitutiva, redatta su modelli predisposti dall'Ufficio Tributi, deve essere presentata, a pena di decadenza, entro il 30/06 dell'anno di imposta interessato. La dichiarazione, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati. Il contribuente è tenuto altresì a comunicare, nei medesimi termini, il venir meno delle condizioni di inagibilità o inabitabilità. L'abbattimento della base imponibile opera solo nei periodi di sussistenza dei relativi requisiti. La mancata presentazione dell'istanza di perizia ovvero dell'autocertificazione nei termini indicati comporta la non applicabilità del beneficio.
- le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a famigliari di primo grado in linea retta (genitori/figli) che rispettano tutte le seguenti condizioni:
 - a. il comodante deve possedere non più di due immobili ad uso abitativo in Italia, di cui uno adibito a propria abitazione principale e l'altro da concedere in comodato, a condizione che quest'ultimo sia adibito ad abitazione principale da parte del comodatario;
 - b. il comodante deve avere residenza e dimora nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
 - c. il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - d. entrambe le abitazioni non devono essere di categoria catastale A1-A8-A9;
 - e. obbligo di presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.

L'agevolazione è applicabile anche ad una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e decorre dalla data di stipula del contratto di comodato.

Il beneficio si estende anche al coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Riduzione del 25% della base imponibile per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L 9/12/1998, n. 431.

Riduzione del 50,00% dell'imposta per un solo immobile, non locato e non concesso in comodato, posseduto da pensionati residenti all'estero titolari di pensione in convenzione con l'Italia.

COME SI DETERMINA IL TRIBUTO.

BASE IMPONIBILE. Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata applicando alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;

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 D/5 e A/10;
- 65** per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione della categoria catastale D/5);
- 55** per i fabbricati della categoria catastale C/1.

Per i fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è data dai costi di acquisizione per i coefficienti di attualizzazione stabiliti per anno di formazione.

DETRAZIONE. Dall'imposta dovuta per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo 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.

CALCOLO E DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

ALIQUOTE IN VIGORE. Le aliquote IMU approvate dal Consiglio Comunale per l'anno 2023 sono le seguenti:

TIPOLOGIA	ALIQUOTA	DETRAZIONE
Abitazione principale ed immobili ad essa assimilati classificati nelle categorie catastali da A/2 a A/7 e relative pertinenze nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7	0,00%	€ 0,00
Abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità per ciascuna delle categorie catastali indicate	0,60%	€ 200,00
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30/12/1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26/02/1994, n. 133	0,00%	€ 0,00
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati - c.d. beni merce	0,00%	€ 0,00
Terreni agricoli	0,00%	€ 0,00
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	0,96%	€ 0,00
Immobili classificati nelle categorie catastali A/10, C/3, C/4, C/5	0,96%	€ 0,00
Immobili classificati nella categoria catastale C/1	0,95%	€ 0,00
Aree fabbricabili	0,89%	€ 0,00
Immobili diversi dalle precedenti tipologie	0,89%	€ 0,00

QUANDO E COME SI VERSA.

In due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 18 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno 2023 e pubblicate nei termini sul sito del MEF.

Resta riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%.

L'IMPOSTA VA VERSATA IN AUTOLIQUIDAZIONE PERTANTO IL CITTADINO NON RICEVERA' AVVISI DI PAGAMENTO.

Sul sito internet del Comune è disponibile il "Calcolatore IMU 2023".

L'ufficio tributi è comunque a disposizione per il calcolo, **esclusivamente previo appuntamento telefonico al n. 0399213230 o tramite e-mail tributi@comune.cassago.lc.it** e solo dietro presentazione, da parte del contribuente, di idonea documentazione.

I versamenti devono essere eseguiti presso tutti gli sportelli bancari e postali, anche tramite home banking, utilizzando il **modello F24** disponibile presso le banche e Poste Italiane Spa e agenti della riscossione.

Gli importi dei versamenti sono arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Il versamento non va effettuato se l'imposta dovuta per tutto l'anno, arrotondata secondo il precedente criterio, è inferiore ad € 10,00.

Il codice comune per i versamenti da effettuare a favore del Comune di Cassago Brianza è B996.

I codici tributo sono:

Abitazione principale e pertinenze	3912
Aree fabbricabili	3916
Altri fabbricati	3918
Immobili categoria "D" Stato	3925
Immobili categoria "D" incr. Comune	3930

QUANDO E COME SI EFFETTUA LA DICHIARAZIONE.

La dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Deve essere utilizzato il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29/07/2022, reperibile presso l'ufficio tributi e sul sito istituzionale del Comune.