



COMUNE DI CROSIO DELLA VALLE

(Provincia di Varese)

IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) ANNO 2017

La disciplina della IUC è contenuta nella legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità per l'anno 2014, art. 1, commi 639 e seguenti) ed è stata integrata con i Regolamenti approvati dal Consiglio Comunale in data 8 settembre 2014, di cui alle deliberazioni n. 25 (TASI) e n. 27 (TARI), e in data 30 luglio 2015, di cui alla deliberazione n. 7 (IMU), e successive modificazioni.

IMU

Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli immobili.

DEFINIZIONE IMMOBILI

FABBRICATO

Unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, fatta eccezione per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e la detrazione deliberate dal Comune.

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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna di esse, anche se iscritte a catasto unitamente all'abitazione principale.

Sono assimilate all'abitazione principale le seguenti unità immobiliari e quindi non soggette al pagamento dell'IMU:

- 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;

- una ed 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.

AREA FABBRICABILE

E' l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Per i mappali su cui già insistono fabbricati, l'area edificabile oggetto di imposta si calcola nel seguente modo:

- Per gli ambiti residenziali:
 - Area edificabile = superficie catastale - 250 mq - $\frac{\text{volume esistente}}{\text{If}}$
- Per gli altri ambiti:
 - Area edificabile = superficie catastale - $\frac{\text{SLP esistente}}{\text{Uf}}$

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)".

TERRENO AGRICOLO

A seguito del ripristino, con la Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016) del criterio contenuto nella circolare Ministeriale n. 9/1993, i terreni agricoli situati nel comune di Crosio della Valle sono esenti dal pagamento dell'IMU.

COMODATO USO GRATUITO

Con la Legge di stabilità 2016 è stata interamente rivista la gestione dei comodati gratuiti, integrando il comma 3 dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, il quale dispone che la base imponibile è ridotta del 50 per cento *“per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; 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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23”*.

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario, con la condizione che l'immobile (o

i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

Per "immobile" deve intendersi un immobile ad uso abitativo. Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7)

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario.

IMU "IMBULLONATI"

La determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento.

BASE IMPONIBILE

Il valore dell'immobile è così determinato:

- **per i fabbricati iscritti in catasto**, in base al valore ottenuto applicando alle rendite catastali rivalutate del 5% specifici moltiplicatori per gruppi catastali, come di seguito indicato:
 - a) x 160 i fabbricati di categoria da A/1 a A/9, C/2, C/6 e C/7;
 - b) x 140 i fabbricati di categoria da B/1 a B/8, C/3, C/4, C/5;
 - c) x 80 i fabbricati di categoria A/10 (uffici) e D/5;
 - d) x 65 i fabbricati di categoria D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9 e D/10;
 - e) x 55 i fabbricati di categoria C/1 (negozi)

- **per le aree fabbricabili** è il valore venale in comune commercio tenuto conto dell'ubicazione e dell'indice di edificabilità e della destinazione d'uso consentita, applicando i seguenti valori:

Nuove zone omogenee di P.G.T.	Valori al mq
Ambiti soggetti a Progetto Speciale PS1 di via IV Novembre	41,50
Ambiti soggetti a Progetto Speciale PS2 di via S.Apollinare	21,00
Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente;	41,50
Ambiti B2 di completamento residenziale (If = 0,60 mc/mq);	41,50
Verde privato (If = 0,15 mc/mq)	12,00
Ambiti PLV C1 – Piani Attuativi residenziali vigenti	21,00
Ambiti ATR – Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale	21,00
Ambiti D1 di completamento industriale / artigianale a slp esistente	95,00
Ambiti D2 di completamento industriale / artigianale Uf = 0,60 mq/mq	95,00
Ambiti D3 di completamento industriale / artigianale Uf = 0,80 mq/mq	120,00
Ambiti D4 di completamento industriale e artigianale speciale	31,00
Ambiti D5 di completamento terziario Uf = 0,60 mq/mq	95,00
Ambiti D6 zona mista artigianale / residenziale	52,00
Distributori di carburanti	95,00
Ambiti PLV D1 - Piani Attuativi industriali/artigianali vigenti	75,00
Ambiti ATI - Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente industriale	75,00

Per il pagamento dell'IMU 2017, il cui acconto dovrà essere versato entro il 16 giugno 2017 ed il saldo entro il 16 dicembre 2017, devono essere utilizzate le seguenti aliquote e detrazioni approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30.03.2017:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTE
Abitazione principale (cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7)	4,00 per mille
Immobili posseduti da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non risulti locato (cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze)	4,00 per mille
Aree fabbricabili	9,00 per mille
Altri fabbricati	9,00 per mille
Fabbricati di categoria D	9,00 per mille di cui 7,60 per mille da versare allo Stato 1,40 per mille da versare al Comune
Terreni agricoli	esenti

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, è stata stabilita la detrazione di 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.

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a € 12,00 (dodici/00). Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

TASI

Presupposto impositivo del tributo comunale per i servizi indivisibili, è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati ivi compresa l'abitazione principale (**solo per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9**) e relative pertinenze, e di aree fabbricabili, come definiti ai fini dell'imposta municipale propria.

E' prevista, infatti, l'esclusione dal pagamento della TASI per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7, destinati ad abitazione principale.

E' prevista, inoltre, l'esenzione del pagamento della TASI per gli inquilini che utilizzano l'unità immobiliare come abitazione principale.

Gli inquilini non residenti e non dimoranti nell'immobile dovranno continuare a versare la quota fissata dal Regolamento Comunale, pari al 30% dell'ammontare complessivo.

Il proprietario verserà, in ogni caso, la restante quota del tributo, ossia il 70%.

Il tributo concorre al finanziamento dei servizi indivisibili erogati dal Comune.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75 per cento.

Per il pagamento della TASI 2017, il cui acconto dovrà essere versato entro il 16 giugno 2017 ed il saldo entro il 16 dicembre 2017, devono essere utilizzate le seguenti aliquote approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 30.03.2017, con modello F24 in autoliquidazione:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA
Abitazione principale (cat. A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7)	2,00 per mille
Altri fabbricati	1,50 per mille

La TASI non deve essere calcolata sulle aree fabbricabili.

BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è la stessa prevista per l'applicazione dell'IMU.

L'imposta non è versata qualora essa sia uguale o inferiore a € 12,00 (dodici/00). Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

TARI

Presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

La TARI è corrisposta in base ad una tariffa commisurata ad anno solare cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Il pagamento della TARI dovrà essere effettuato con modello F24 che il Comune provvederà a trasmettere ai contribuenti, in due rate con scadenza 31 luglio 2017 e 30 settembre 2017 o in un'unica soluzione entro il 31 luglio 2017, come stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 30.03.2017.

Per chiarimenti è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi del Comune al numero telefonico 0332/949888.

L'Amministrazione Comunale

Crosio della Valle, 27 maggio 2017