



COMUNE DI CARIMATE

(Provincia di Como)

IMU – ANNO 2020

Con l'approvazione della L. 160 del 27.12.2019, con decorrenza 01.01.2020 è cambiato nuovamente il panorama normativo dei tributi locali:

- ✓ la TASI : è stata abolita;
- ✓ la TARI : è stata confermata, come da normativa precedente (L. 147/2013 art. 1 comma 639), ma è subentrata ARERA che ne ha ridisegnato alcuni aspetti.
- ✓ l' IMU : è stata riscritta, anche se la struttura e le caratteristiche principali sono rimaste le stesse;

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 in data 23.07.2020, e le aliquote approvate per l'anno 2020, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 23.07.2020;

Soggetti passivi (chi paga ?)	Proprietari di immobili, titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli immobili. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto.
Oggetto dell'imposta	Fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato a qualsiasi uso destinati. L'IMU non si applica sulle abitazioni principali (ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9).
Abitazione principale ed immobili equiparati	<p><i>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, le agevolazioni per abitazione principale si applicano ad un solo immobile.</i></p> <p><i>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 per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa.</i></p> <p><i>Sono considerate altresì abitazioni principali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale;- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari;- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, e destinati ad abitazione principale;- la casa familiare, assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce ai fini IMU, diritto di abitazione;- un solo immobile, iscritto o iscrivibile a catasto, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente alle Forze armate;- l'abitazione di ultima residenza posseduta da anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero, a condizione che la stessa non risulti utilizzata da terzi (art. 5 Regolamento Comunale) <p><i>Per abitazioni principali ed immobili ad esse equiparati l'imposta è dovuta in relazione ai soli immobili delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</i></p>
Detrazioni	Dall'imposta dovuta per abitazione principale e relative pertinenze, si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di € 200,00 da riportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
Principali novità introdotte	<p>Con la stesura del nuovo testo normativo sono state inserite alcune novità:</p> <ul style="list-style-type: none">- L'area pertinenziale di un fabbricato, per costituirne pertinenza ai fini IMU, deve essere necessariamente accatastata unitamente allo stesso;- La situazione di inagibilità o inhabilità degli immobili deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario, o dichiarata dal contribuente tramite perizia di un tecnico abilitato;- In caso di separazione, il diritto di abitazione ai fini IMU sulla casa familiare assegnata, scatta solo nei confronti del genitore affidatario dei figli;

Base imponibile	<p>Per i FABBRICATI iscritti in catasto: Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 160 per i fabbricati di categoria catastale A (esclusi A/10) e delle categorie C/2, C/6 e C/7; - 140 per i fabbricati di categoria catastale B, C/3, C/4 e C/5; - 80 per i fabbricati di categoria catastale A/10 e D/5; - 65 per i fabbricati di categoria catastale D (esclusi D/5); - 55 per i fabbricati di categoria catastale C/1; <p>Per i FABBRICATI di cat. D, non iscritti in catasto e interamente posseduti da imprese, la base imponibile è determinata secondo i criteri del penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del D.L. 333/1992. In caso di locazione finanziaria il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che deve tempestivamente fornire tutti i dati per il calcolo.</p> <p>Per le AREE EDIFICABILI il valore è costituito da quello venale in comune commercio.</p> <p>Per agevolare gli adempimenti il Comune ha approvato i seguenti valori al metro quadrato, suddivisi in base alle diverse zone del PGT, da utilizzare solo ove non si conosca il reale valore dell'area:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona NAF € 108,00 - Zona VA € 127,50 - Zona AU € 108,00 - Zona AUR € 108,00 - Zona IA € 100,00 - Zona DCC € 90,00 - Zona TC € 176,67 <p>- Aree soggette a vincolo di uso pubblico € 20,00</p> <p>Per le aree inserite in P.A. si applica una riduzione del 5% sui valori sopra indicati.</p> <p>I Valori sopra indicati, non sono vincolanti né per l'Ente né per i contribuenti.</p> <p>Nel caso si reperissero atti o documenti relativi all'area, attestanti l'esatto valore di mercato superiore a quelli indicati, si procederà ad accertare l'eventuale differenza d'imposta.</p> <p>Per i TERRENI AGRICOLI nonché quelli non coltivati: Reddito dominicale in catasto rivalutato del 25% e moltiplicato per 135. Nel Comune di Carimate sono esenti, dato che siamo classificati come Comune montano nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14.06.1993.</p>
Riduzione della base imponibile	<p>La norma prevede che la base imponibile sia ridotta al 50% nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Per i fabbricati di interesse storico o artistico; 2) Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; 3) Per le unità immobiliari, concessi in comodato dal soggetto passivo a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> • Il comodato si realizzi tra parenti di primo grado in linea retta (padre/figlio); • L'immobile non sia di categoria catastale A/1, A/8 e A/9; • Il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale; • Il contratto di comodato sia registrato; • Il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; <p>Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile dato in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale e lo stesso non sia di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p>
Aliquote anno 2020	<p>Il Consiglio Comunale ha deliberato le seguenti aliquote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,60 % per le abitazioni principali delle categorie A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze; - 0,76 % per gli immobili di categoria catastale A/10, B, C/1, C/3, C/4, C/5 nei quali venga regolarmente esercitata attività, industriale, artigianale o commerciale (escluse le sole sedi legali e gli immobili che non siano destinati in modo esclusivo all'attività). - 0,96 % per gli immobili di categoria catastale D nei quali venga regolarmente esercitata attività, industriale, artigianale o commerciale (escluse le sole sedi legali e gli immobili che non siano destinati in modo esclusivo all'attività). - 0,25% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce); - 0,10% per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3 bis del D.L. 557/1993; - 1,06 % per tutti gli altri immobili comprese le aree edificabili.
Agevolazioni ed esenzioni	<p>Gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 431/1998 versano l'imposta ridotta del 25% (versamento al 75%).</p> <p>I terreni agricoli, sono esenti da IMU, essendo il Comune di Carimate annoverato tra i Comuni Montani di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9/1993.</p> <p>Sono altresì esenti: Gli immobili dello Stato, i fabbricati di categoria da E/1 a E/9, i fabbricati con destinazione ad usi culturali, quelli destinati all'esercizio del culto, i fabbricati della Santa Sede e degli Stati esteri, gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.</p>

Versamenti	<p>Il versamento dell'imposta è effettuato in due rate, aventi scadenza: 16 Giugno e 16 Dicembre. E' possibile versare in unica soluzione entro il 16 Giugno. L'acconto è calcolato sulla base del dovuto per il primo semestre calcolato con le aliquote dell'anno precedente; con il versamento a saldo si esegue il conguaglio del dovuto sulla base delle aliquote dell'anno in corso.</p> <p>I versamenti possono essere eseguiti presso tutti gli sportelli bancari e postali, utilizzando il modello F24, compilando la sezione "IMU ed altri tributi locali", gli importi devono essere arrotondati all'euro.</p> <p>Per effettuare i versamenti serve indicare, il codice del Comune di Carimate: B778</p> <p>I codici tributo per il versamento degli importi sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3912 per abitazioni principali e relative pertinenze; - 3913 fabbricati rurali ad uso strumentale - 3916 per aree fabbricabili - 3918 per altri immobili - 3925 per immobili produttivi di cat. D (quota Stato) - 3930 per immobili di cat. D (eventuale quota Comune) - 3939 immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita
Dichiarazione IMU	<p>Il termine per la presentazione della dichiarazione IMU sono: Dichiarazione per l'anno 2019: 31.12.2020 Dichiarazione per l'anno 2020: 30.06.2021</p> <p>E' stata ripristinata la scadenza originaria del 30 giugno dell'anno successivo alla variazione. Si ricorda che la dichiarazione deve essere presentata solo nei casi previsti nel Decreto del 30.10.2012 di approvazione del modello, ossia nei casi in cui l'immobile gode di agevolazioni e/o riduzioni non note all'Ente che deve verificare la correttezza dei versamenti.</p>
<p>Il Comune di Carimate, già da qualche anno, nell'ottica della semplificazione degli adempimenti a carico dei contribuenti, è disponibile a predisporre i calcoli del dovuto IMU per i contribuenti che ne fanno richiesta, compilando l'apposito modulo di adesione al servizio, disponibile presso l'Ufficio Tributi o sul sito istituzionale dell'Ente. I contribuenti che avessero già presentato domanda negli anni precedenti, non devono ripresentarla, devono contattare il Comune solo in caso di intervenute modifiche.</p> <p>Si chiede ai contribuenti di voler verificare con la massima attenzione che i dati desunti dalle risultanze catastali e dalla banca dati dell'Ente siano rispondenti alla situazione reale.</p>	

Carimate, 10.09.2020