



# COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TRIBUTI

## IMU 2022

Sul sito internet [www.comune.toscolanomaderno.bs.it](http://www.comune.toscolanomaderno.bs.it) è disponibile il servizio "IMU CALCOLA-ONLINE" con il quale è possibile stampare il modello F24 per il versamento delle somme dovute. I calcoli sono basati sulla banca dati IMU comunale (catasto, dichiarazioni IMU) e possono non tenere conto di casistiche personali di vario tipo: locazioni, usi gratuiti, cambi di residenza, ecc. Gli importi derivanti **sono da intendersi a titolo indicativo, quale aiuto al contribuente, che è comunque tenuto a controllare tutti i dati** e a comunicare all'Ufficio Tributi eventuali inesattezze (tramite mail ai seguenti indirizzi: [tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it) oppure [serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it](mailto:serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it)). L'Ufficio provvederà al controllo e all'eventuale modifica che non sarà visibile prima di 24 ore). Qualora in seguito si rilevasse una situazione immobiliare diversa da quella risultante dai dati ad oggi disponibili **il Comune, indipendentemente dai dati e dagli importi presenti nel programma online, procederà all'accertamento a norma di legge. La comunicazione dei dati di cui sopra non esenta dall'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU nei casi in cui è dovuta.**

Per i proprietari di **AREE FABBRICABILI**: Il valore (anche se presente) va verificato con le tabelle allegate alla delibera GC n. 172 del 23.11.2021. In caso di discordanza o mancanza del dato relativo al valore dell'area fabbricabile, si invita a segnalarlo all'Ufficio IMU.

### CHI DEVE PAGARE L'IMU:

I proprietari di fabbricati, aree fabbricabili; i titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie); i locatari in caso di locazione finanziaria (leasing); i concessionari di aree demaniali; gli assegnatari di alloggi costruiti da cooperative edilizie a far data dall'assegnazione degli stessi risultante dal verbale di consegna degli immobili.

### SONO ESENTI DALL'IMU:

- Unità immobiliari adibite ad **abitazione principale** e pertinenze delle stesse, **ad eccezione** di quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in 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 entrambi nel territorio del Comune di Toscolano-Maderno, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile. Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C2, C6 e C7**, nella misura **massima di una unità** pertinenziale per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

#### **Attenzione!**

**Abitazione principale** (art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021). La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - **siti nello stesso comune oppure in comuni diversi** - l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetta per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. **La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale.** La dichiarazione per l'anno fiscale 2022 dovrà essere presentata entro il 30/06/2023.

- Unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari e fabbricati di civile abitazione destinate ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22/04/2008;
- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto Edilizio Urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente 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, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Il soggetto passivo attesta nel modello di **dichiarazione IMU** il possesso dei requisiti prescritti dalle norme;
- Abitazioni e relative pertinenze (escluse le categorie A1, A8, A9) possedute a titolo di proprietà o usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente** a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati (c.d. immobili merce), con decorrenza dal 1° gennaio 2022, a norma dell'art. 1, comma 751, della L. 160/20219. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.**
- COVID** Ai sensi dell'art. 78 del D.L. 104/2020 l'IMU non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale **D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi **proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

### COME SI CALCOLA L'IMU:

#### 1. Si individua la base imponibile:

Per quanto riguarda i fabbricati, l'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune. La base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale rivalutata del 5% e poi moltiplicata per:

CATEGORIE CATASTALI	Coefficiente / Moltiplicatore
Abitazioni classificate nel gruppo catastale <b>A</b> (escluso A/10) e categorie <b>C/2 - C/6 - C/7</b>	160
Caserme, comunità ed edifici pubblici classificati nel gruppo catastale <b>B</b>	140
Laboratori artigianali <b>C/3</b> ; fabbricati ad uso sportivo e balneare senza fini di lucro <b>C/4</b> e <b>C/5</b>	140
Uffici <b>A/10</b> - Banche e assicurazioni <b>D/5</b>	80
Edifici industriali e commerciali classificati nel gruppo catastale <b>D</b> (escluso D/5)	65
Negozi <b>C/1</b>	55

**La base imponibile è ridotta del 50%:**

- Per i fabbricati di **interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del cod. di cui al D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- 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 deve presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. n. 445/2000.
- Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, 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 di comodato sia registrato**; 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 spetta altresì 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 abitazioni classificate nelle categorie A1, A8 e A9. Dal 2019 il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. **Il soggetto passivo attesta i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU**, così come previsto dall'articolo 9 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n.23.

**La base imponibile è ridotta al 75%:**

- Per i fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze locate a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, commi 1,2,3 della L. 431/1998.

**La base imponibile è ridotta al 37,5%:**

- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero** (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022). Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Ciò significa che mentre nel 2021 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 50%, nel 2022 essa sale al 62,5% Non richiesta cittadinanza italiana - Non richiesta iscrizione AIRE.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio con riferimento al primo gennaio dell'anno di imposizione. Per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Analogamente è da considerarsi area fabbricabile (indipendentemente dalla qualifica di "area edificabile" prevista dagli strumenti urbanistici) l'area oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e recupero, ai sensi dell'art. 31 – Legge 457/78 c. 1 – lettere c), d), e), attualmente recepito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In tale ipotesi si considera il valore dell'area, senza considerare il valore del fabbricato oggetto di intervento, alla data di inizio lavori fino alla data di ultimazione degli stessi o, se antecedente, fino alla data dell'utilizzo o accatastamento.

**2. Si applica l'aliquota specifica:**

Una volta nota la base imponibile, si calcola l'imposta dovuta moltiplicando il valore imponibile per la specifica aliquota.

Il risultato ottenuto si intende per un possesso al 100% e per un periodo di 12 mesi. Pertanto:

- Si rapporta alla quota di possesso: In caso di comproprietà il risultato ottenuto va moltiplicato per la quota percentuale di possesso dell'immobile.
- Si rapporta al periodo di possesso nell'anno: In caso di possesso solo per parte di anno, il mese in cui la proprietà o il diritto reale di godimento si è protratto solo in parte, è computato per intero se il contribuente ha posseduto l'immobile **per più di metà mese e il giorno di acquisto è in capo all'acquirente**. In caso di giorni uguali al cedente il mese resta in capo all'acquirente.

**PROSPETTO ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU 2022**

(Delibera Consiglio Comunale n. 56 del 28.12.2021)

<b>TIPOLOGIE</b>	<b>Aliquote e detrazioni Anno 2022</b>
<b>ALIQUOTA ORDINARIA</b> Tutte le fattispecie che non rientrano nei punti successivi della presente tabella	<b>8,40%.</b>
<b>Abitazione principale</b> Abitazione principale e relative pertinenze di legge (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	<b>Esente</b>
<b>Abitazione Principale</b> di categoria catastale A1, A8 e A9 e relative pertinenze di legge	<b>6,00%.</b> <b>Detrazione</b> <b>€ 200,00</b>
<b>Abitazione di soggetti con residenza in istituti di ricovero e cura</b> Abitazione e relative pertinenze di legge (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	<b>Esente</b>
<b>ALIQUOTA USO GRATUITO</b> - A parenti di 1° grado (genitori/figli); a parenti di 2° grado (nonni/nipoti, fratelli/sorelle) limitatamente ai casi in cui il beneficiario dell'uso gratuito sia un contitolare dell'abitazione. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9) Il soggetto passivo attesta i requisiti con specifica dichiarazione. - Con contratto di comodato registrato a parenti di 1° grado ai sensi art. 1, comma 10 lettera b) della Legge 28.12.2015 n. 208 Legge di Stabilità 2016	<b>7,60%.</b>
<b>ALIQUOTA A.I.R.E.</b> Per un'unica unità immobile e relative pertinenze, posseduta dai cittadini italiani iscritti all'AIRE, in Toscolano-Maderno a condizione che la stessa non risulti locata o ceduta in comodato d'uso. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	<b>8,40%.</b>

<b>ABITAZIONI LOCATE</b> con contratti d'affitto di almeno 4 anni continuativi in essere nel 2022 a persone che fissano la residenza anagrafica nell'immobile locato e con utenze intestate all'affittuario. (Escluse le categorie catastali A1, A8 e A9)	<b>9,60‰</b>
<b>ALiquota ABITAZIONI DIVERSE DA ABITAZIONI PRINCIPALI E RELATIVE PERTINENZE</b> escluse le abitazioni in uso gratuito, aire e locate, di cui ai punti precedenti.	<b>11,40‰</b>
<b>IMMOBILI DI CAT. D</b> ( <u>non</u> ricompresi nei punti di cat. D successivi)	<b>8,00‰</b>
<b>ALBERGHI DIFFUSI</b> per le attività di albergo diffuso	<b>6,60‰</b>
<b>IMMOBILI DI CAT. D</b> ( <u>non</u> rurali strumentali) <b>NON UTILIZZATI</b> nei quali non viene svolta alcuna attività	<b>10,60‰</b>
<b>Fabbricati di categoria catastale D1</b> (opifici industriali) <b>non utilizzati</b>	<b>9,10‰</b>
<b>Fabbricati utilizzati</b> di categoria catastale <b>A10 uffici e studi privati – C1 negozi e botteghe – C3 laboratori arti e mestieri - C4 fabbricati e locali per esercizi sportivi - C5 stabilimenti balneari</b>	<b>8,00‰</b>
<b>Immobili destinati a nuove attività</b> (anche ricompresi in altre fattispecie della presente tabella) <b>iniziate nel 2022</b> : non sono ricompresi i cambi di gestione e gli spostamenti di attività all'interno del Comune	<b>7,60‰</b>
<b>ALiquota AREE FABBRICABILI</b>	<b>11,40‰</b>
<b>Fabbricati rurali strumentali</b> (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	<b>1,00‰</b>
<b>Immobili beni merce</b> (esenzione dal 2022 come previsto dal comma 751, dell'art. 1, Legge Bilancio 2020 n. 160 del 2019)	<b>Esenti</b>
<b>Terreni agricoli</b>	<b>Esenti</b>

Esempio di calcolo abitazione a disposizione:

Rendita catastale	5%	Coefficiente	Imponibile	Aliquota	Detrazione	IMU da versare interamente al Comune
Euro 500,00 x	1,05	x 160	84.000,00	x 11,40‰	Euro 0,00	Euro 957,60

LE SCADENZE per il versamento dell'IMU sono:

- **Prima rata** entro il **16 giugno 2022** pari all'imposta dovuta per il primo semestre;
  - **Seconda rata** entro il **16 dicembre 2022** a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno.
- Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione** da corrispondere entro il **16 giugno 2022**. Qualora l'**IMPORTO ANNUO risulti inferiore ad Euro 5,00 non si deve effettuare alcun pagamento**.

Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro); l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Si ricorda che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso", applicando all'imposta dovuta le sanzioni e gli interessi previsti dalla Legge.

I versamenti dell'IMU devono essere effettuati a mezzo **MODELLO F24** secondo le modalità sotto specificate:

Codice catastale Comune di Toscolano-Maderno: **L312**

Codici tributo per il pagamento dell'IMU con modello F24

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	==
Aree fabbricabili	3916	==
Altri fabbricati: seconde case, negozi	3918	==
Altri fabbricati: solo categoria D	3930	3925
Fabbricati Rurali ad uso strumentale	3913	

**Dall'estero** è consentito il versamento utilizzando il codice **IBAN: IT67Q056965531000099991X66 – BIC: POSOIT22**

**Causale: IMU 2022 - codice fiscale del contribuente**

Per tutte le informazioni si rimanda al sito internet [www.comune.toscolanomaderno.bs.it](http://www.comune.toscolanomaderno.bs.it)

<b>Contatti:</b>	Tel. n. <b>0365.546060-63</b> - Fax n. <b>0365.540808</b> e-mail: <a href="mailto:tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it">tributi2@comune.toscolanomaderno.bs.it</a> - <a href="mailto:serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it">serviziotributi@comune.toscolanomaderno.bs.it</a>		
<b>Orario di apertura:</b>	<i>mattino</i>	dal lunedì al venerdì	- dalle ore 09:00 alle ore 12:30 ( <b>solo su appuntamento</b> )
	<i>pomeriggio</i>	Lunedì, martedì, giovedì	- dalle ore 14:30 alle ore 15:30 ( <b>solo su appuntamento</b> )