

INFORMATIVA IMU E TASI 2018

Con delibera n. **8** del **29** marzo **2018** il Consiglio Comunale ha stabilito le aliquote e detrazioni delle imposte IMU e TASI per l'annualità 2018, confermando quelle già vigenti nel 2017, riassunte nelle tabelle che seguono.

I.M.U.

ALIQUOTA ORDINARIA Da applicare su tutti gli immobili, eccetto l'abitazione principale e salve restando le riduzioni ed esenzioni stabilite per Legge.	10,40 per mille
ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze, limitatamente agli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; con detrazione pari ad € 200.	6,00 per mille

T.A.S.I.

Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,00 per mille
Fabbricati "merce" Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	1,00 per mille

Non è prevista alcuna tassazione ai fini TASI per le rimanenti categorie di immobili.

Si ricorda che per gli immobili ad uso produttivo appartenenti alle categorie catastali **del gruppo D** l'IMU deve essere versata in parte allo Stato ed in parte al Comune; l'aliquota complessiva è pari **all'1,04 per cento** ed è così suddivisa: la quota spettante allo stato è pari allo **0,76 per cento**, la maggiorazione spettante al comune è pari allo **0,28 per cento**.

IMMOBILI ESENTI DALL'IMU

Sono esenti dall'IMU le seguenti tipologie di immobili:

- **abitazione principale e relative pertinenze**, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari e relative pertinenze appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale** dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al requisito della residenza anagrafica;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;

- **casa coniugale assegnata** al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fin tanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui art. 13, c.8 del D.L. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. 2014/2011.
- **i terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali nonché quelli ricadenti nelle aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati con la circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993.

IMPORTANTE: per poter usufruire delle suddette esenzioni o riduzioni di aliquote è necessaria apposita dichiarazione IMU su modello ministeriale, indicando tutte le circostanze che possono determinare l'applicazione delle stesse, da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo. L'omessa dichiarazione nel termine indicato determina l'inapplicabilità delle agevolazioni. Eventuali variazioni devono essere comunicate con le stesse modalità.

AGEVOLAZIONI

Sono previste condizioni agevolative per le seguenti fattispecie:

- unico immobile (escluse le categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze, non concesso in locazione, posseduto dal **personale delle Forze Armate, Forze di Polizia, Corpo dei Vigili del Fuoco e della Prefettura**; si applica l'esenzione prevista per l'abitazione principale, anche nel caso in cui non sia presente il requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica (con obbligo di presentazione di apposita dichiarazione IMU);
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli ex istituti autonomi per le case popolari, adibiti ad abitazione principale, si applica la detrazione di 200 euro prevista per l'abitazione principale (non si applica invece l'aliquota ridotta per l'abitazione principale).

La Legge 208/2015 (Legge di Stabilità) ha introdotto, dal 2016, un **abbattimento del 50% della base imponibile** per le unità immobiliari, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato gratuito** dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire **genitori o figli** (comodatari), che le utilizzano come abitazione principale. La norma stabilisce inoltre che per poter usufruire della riduzione devono verificarsi le seguenti condizioni:

- che il contratto di comodato sia registrato;
- che il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- che il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il suddetto beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante possieda nello stesso comune, oltre all'immobile concesso in comodato, un altro immobile **adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione, sempre, delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La concessione dell'agevolazione è subordinata alla presentazione di apposita dichiarazione IMU.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a **canone concordato**, di cui alla Legge 9/12/1998 n. 431, l'imposta si determina applicando l'aliquota stabilita dal comune nella misura del 75%, quindi con una riduzione del 25%.

ABITAZIONE PRINCIPALE E SUE PERTINENZE

Per abitazione principale si intende *“l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”*.

Quindi perché sia "Abitazione principale" si devono presentare contemporaneamente tre condizioni:

- il possesso/proprietà (o altro titolo reale quale ad esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione) dell'unità immobiliare;
- la residenza anagrafica, sia del contribuente che dei suoi familiari;
- la dimora abituale, sia del contribuente che dei suoi familiari.

PERTINENZE

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.

Affinché un immobile possa essere considerato pertinenza dell'abitazione principale è necessario che vi sia contiguità spaziale tra i due immobili, ossia deve appartenere allo stesso fabbricato o complesso immobiliare.

Qualora la cantina sia accatastata unitamente all'abitazione ed il contribuente possieda anche un immobile di categoria C/2, quest'ultimo non può essere considerato pertinenza.

AREE FABBRICABILI

Il valore imponibile è costituito da quello 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per procedere al calcolo è necessario, pertanto, reperire almeno i seguenti dati:

- superficie edificabile
- indice di edificabilità;
- in alternativa ai dati precedenti è utilizzabile la volumetria effettivamente edificabile che risulta su eventuale certificato di destinazione urbanistica;
- valore medio stimato a metro cubo.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 11-06-2012 il Comune di Cosenza ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e accertamento. Tali valori, suddivisi per zone omogenee ed aggiornati annualmente in base all'indice di rivalutazione calcolato dall'ISTAT, sono consultabili premendo il tasto **Ctrl** e cliccando sul seguente collegamento:

https://cosenza.etrasparenza.it/archivio5_modulistica_0_16027.html

Moltiplicando i metri quadrati della superficie per l'indice di edificabilità si ottiene il volume edificabile che, a sua volta, moltiplicandolo per il valore medio stimato a metro cubo, si ottiene il valore venale, imponibile ai fini IMU. Per agevolare il calcolo, è stato predisposto un foglio di calcolo Excel disponibile al link di cui sopra.

Si precisa, inoltre, che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ovvero di interventi di ristrutturazione, costruzione, demolizione o ricostruzione, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso di opera fino alla data di ultimazione dei lavori.

CALCOLO ON LINE

Per il calcolo dell'imposta IMU/TASI da pagare e la stampa del relativo modello di versamento F24 si invitano i contribuenti ad utilizzare il servizio fornito da ANUTEL, disponibile al seguente link:

<http://www.riscotel.it/calcoloiuc2018/?comune=D086>

SCADENZE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti devono essere effettuati esclusivamente a mezzo del modello di pagamento F24, reperibile presso qualsiasi banca o ufficio postale, in due rate alle seguenti scadenze:

- entro il **18/06/2018** (il 16 cade di sabato) il versamento in **acconto**, pari al 50% di quanto dovuto per l'intero anno;
- entro il **17/12/2018** il versamento a **saldo**, con eventuale conguaglio per l'intero anno.

È sempre consentito il pagamento in unica soluzione entro il 18 giugno.

Tutti i titolari di partita Iva (liberi professionisti e imprese) hanno l'obbligo di presentare il modello F24 esclusivamente con modalità telematiche. I versamenti con modalità telematiche possono essere effettuati:

1. **direttamente:**

- mediante i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ("F24 web" e "F24 online") utilizzando i canali Entratel o Fisconline
- mediante i servizi di internet banking messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l'Agenzia (banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione, prestatori di servizi di pagamento)

2. **tramite gli intermediari** (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.).

Il pagamento NON va effettuato per importo annuo inferiore o uguale a 12 euro. Tale importo si intende riferito a quello complessivamente dovuto per singolo codice tributo per l'intero anno e non alla singola rata.

Il codice catastale del comune di Cosenza - da riportare nel modello F24 nella colonna "codice ente" - è D086. Si raccomanda la massima chiarezza ed attenzione nell'indicare tale codice; l'erronea indicazione (anche di una sola cifra) determinerà l'imputazione del pagamento ad altro comune e il permanere della posizione debitoria verso questo Comune.

Codici tributo

Codice tributo	Utilizzo – Tipologia immobili
IMU	
3912	abitazione principale e relative pertinenze
3918	altri fabbricati
3914	terreni
3916	aree fabbricabili
3925	fabbricati ad uso produttivo "D" (Stato)
3930	incremento per fabbricati ad uso produttivo "D" (Comune)
TASI	
3958	abitazione principale e relative pertinenze (A/1, A/8 e A/9)
3959	fabbricati rurali ad uso strumentale
3960	aree fabbricabili
3961	altri fabbricati

RESIDENTI ALL'ESTERO

A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'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. Soltanto questa tipologia è esente sia da IMU che da TASI.

Per i residenti all'estero il pagamento dell'imposta va effettuato con Bonifico Bancario.

È buona norma inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24, ovvero Codice fiscale (o partita IVA) del contribuente, l'imposta versata (IMU o TASI), l'anno di riferimento, indicare se si tratta di "Acconto" o "Saldo". Possibilmente inserire, se c'è lo spazio, anche il Codice Tributo.

Per evitare problemi in fase di verifica, copia della ricevuta del bonifico dev'essere successivamente inviata all'Ufficio IMU/TASI per le opportune registrazioni contabili.

Il conto su cui effettuare il bonifico è quello in essere presso UBI BANCA, avente il seguente codice IBAN: **IT04F 03111 16201 000000051662** (codice BIC **BLOPIT22**).

ARROTONDAMENTO

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. Es. € 579,49 diventa € 579,00; € 579,50 diventa € 580,00.

L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo compilato.

INFORMAZIONI

L'Ufficio IMU/TASI – ubicato in Piazza Eugenio Cenisio n. 12, Cosenza - è a disposizione per eventuali chiarimenti nei seguenti giorni ed orari di apertura:

- lunedì, mercoledì e venerdì: dalle ore 9:00 alle ore 12.30;
- lunedì anche in orario pomeridiano dalle ore 16:00 alle ore 18:00.

Tel. 0984.813 685 - 640 - 634 - 635

e-mail: imu.tasi@comune.cosenza.it

P.E.C.: comunedicosenza@superpec.eu