

# IMU 2021 – Informazioni Generali -

La Legge di Bilancio 2020 (L. 27/12/2019 N. 160 - Art. 1, commi da 738 a 782) ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art.1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

## PRESUPPOSTO E DEFINIZIONI

### Presupposto

Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (c.d. "di lusso").

### Definizioni

- Per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- Per **AREA FABBRICABILE** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, **non fabbricabili**, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- Per **TERRENO AGRICOLO** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

## CHI DEVE PAGARE

Soggetti passivi dell'IMU sono coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:

- **Proprietà;**
- **Usufrutto;**
- **Uso;**
- **Abitazione;**
- **Enfiteusi;**

- **Superficie;**
- **Il concessionario su aree demaniali;**
- **Il locatario di immobili in leasing** (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- **Il genitore assegnatario della casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

**In presenza di più soggetti passivi**, con riferimento ad un medesimo immobile, **ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria** e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Si ricorda che **l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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.

**A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.**

## **ALIQUOTE E DETRAZIONI**

**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 dal Comune** e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

### **Aliquote**

**Per l'anno 2021, il Comune di Verucchio ha approvato le aliquote IMU, confermando quelle dell'anno 2020, con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25/03/2021.**

## **QUOTA STATO:**

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

## **Detrazioni**

### **DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE - solo per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. "di lusso").**

Dal primo gennaio 2020 non costituisce presupposto dell'imposta IMU il possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. "di lusso").

**Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale** del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché 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. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

**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 l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.**

## **LE ESENZIONI**

### **Abitazione principale**

**Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (c.d. "di lusso").**

Si ricorda che per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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 l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.**

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.

**Si fa presente che con l'istituzione della NUOVA IMU 2020 costituisce parte integrante del fabbricato (e quindi da considerarsi esente) "l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purchè ACCATASTATA UNITARIAMENTE" (o, come chiarito dalla Circolare 1/DEF 2020 l'esenzione è ammessa anche a fronte della semplice "graffatura"). Ne consegue che, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile, se risulta inclusa negli strumenti urbanistici, e come tale sarà SOGGETTA AUTONOMAMENTE A IMPOSIZIONE.**

**Sono altresì considerate abitazioni principali:**

- Le **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari** soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- **la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- **un solo immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto** e non concesso 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- l'unità immobiliare posseduta 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 (o data in Comodato). In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. (decisione questa a discrezione di ogni singolo comune).

## **Altri immobili**

Sono **esenti** dall'imposta i **terreni agricoli** come di seguito qualificati:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993

**Sono altresì esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:**

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

**Si fa presente che con l'istituzione della Nuova IMU 2020 NON E' PIU' PREVISTA l'assimilazione all'Abitazione Principale dell'Immobile detenuto dal Pensionato A.I.R.E. nel paese di Residenza, che quindi deve provvedere al pagamento dell'Imposta.**

**NOVITA' 2021:**

**Esenzioni IMU 2021 connesse a emergenza da Covid-19**

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, è stata disposta l'esenzione dal versamento della rata di acconto IMU 2021 per specifici settori economici ed in presenza di determinati requisiti.

La normativa che prevede l'esenzione è la seguente:

- **articolo 1, comma 599, Legge 178/2020** - "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023" - in vigore dal 01/01/2021

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, **per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria** di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, **relativa a:**

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

#### **Come comunicare il diritto all'esenzione:**

Per beneficiare dell'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU 2021 (scadenza 30/06/2022 per esenzione 2021)

- indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione;
- barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione.

## **COME SI CALCOLA L'IMPOSTA DOVUTA**

### **Base imponibile**

**La base imponibile è costituita dal valore degli immobili.**

Per i **FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione **160** della categoria catastale A/10. Esempio: fabbricato A/3, rendita 450,00 euro, valore imponibile =  $(450,00 + 5\%) \times 160 = 75.600,00$  euro.

**140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5. Esempio: fabbricato C/3, rendita 650,00 euro, valore imponibile =  $(650,00 + 5\%) \times 140 = 95.550,00$  euro.

**80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10. Esempio: fabbricato A/10, rendita 2.000,00 euro, valore imponibile =  $(2.000,00 + 5\%) \times 80 =$

168.000,00 euro.

- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; Esempio: fabbricato D/2, rendita 11.000,00 euro, valore imponibile =  $(11.000,00 + 5\%) \times 65 = 750.750,00$  euro.
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. Esempio: fabbricato C/1, rendita 1.400,00 euro, valore imponibile =  $(1.400,00 + 5\%) \times 55 = 80.850,00$  euro.

**Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.**

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

**La base imponibile dei fabbricati è ridotta al 50 per cento nei seguenti casi:**

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- 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 ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione, il Comune ha la facoltà di disciplinare con proprio Regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;
- 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado** (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che 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. 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. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

**NOVITA' 2021:**

## **Pensionati Residenti all'Estero**

La Legge 30 dicembre 2020, n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023" prevede:

- *articolo 1 comma 48*. A partire **dall'anno 2021** per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o 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, l'**Imposta Municipale Propria** di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

Per potere usufruire di tale agevolazione i soggetti aventi diritto devono presentare apposita **dichiarazione IMU**, così come indicato nelle istruzioni ministeriali (approvate con D.M. 30/10/2012), **entro il 30 giugno 2022**.

## **Fabbricati locati a canone concordato**

A decorrere dal 1 gennaio 2016 la base imponibile IMU/TASI è ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, come previsto dall'art. 1 comma 53 e comma 54 della Legge di Stabilità 28 dicembre 2015, n. 208 (vai alla scheda sugli accordi territoriali).

Per i **TERRENI AGRICOLI**, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Per le **AREE FABBRICABILI**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. Nella sostanza, ai fini del versamento IMU un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sulla base della vigente normativa regionale, **lo strumento urbanistico generale è il Piano Strutturale Comunale (PSC)**.

**In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile**, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, **fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato**.



## La base di calcolo

La base di calcolo è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Con Delibera di Giunta n. 09 del 16/02/2021 sono stati determinati i nuovi valori minimi di riferimento ai fini del calcolo IMU delle aree fabbricabili con decorrenza dal **1° gennaio 2021**, attraverso l'approvazione della relativa **TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI** come si evince nelle schede esplicative dei principali ambiti edificabili scaturite in seguito ad un attento e dettagliato esame della situazione urbanistica.

I valori non possono essere considerati retroattivamente e saranno confermati e/o variati per le annualità future con apposita delibera della Giunta Comunale.

**Ai sensi del vigente Regolamento IMU, nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito ai fini fiscali (successione, atto di compravendita, rivalutazione fiscale), per lo stesso anno o anni precedenti, un valore dell'area in misura superiore almeno del 20% rispetto a quello previsto dalle deliberazioni comunali, il maggiore valore va preso in considerazione anche ai fini del calcolo IMU.**

## Guida al calcolo dell'imposta dovuta

**L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili.**

Diversamente dalle imposte sui redditi l'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- **BASE IMPONIBILE**
- **MESI DI POSSESSO**
- **PERCENTUALE DI POSSESSO**
- **ALiquota DI RIFERIMENTO**
- **DETRAZIONI SPETTANTI**

**Si ricorda che 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.**

**L'IMU si calcola come segue:**

**IMPOSTA DOVUTA = BASE IMPONIBILE X (MESI DI POSSESSO / 12) X (PERCENTUALE DI POSSESSO / 100) X (ALiquota / 100)**

**Se il possesso riguarda l'abitazione principale (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), occorre determinare per ciascun periodo anche la quota di detrazione spettante nella misura massima di 200 euro di detrazione ordinaria.**

**DETRAZIONE SPETTANTE = (DETRAZIONE ORDINARIA) / (NUMERO CONTITOLARI CHE UTILIZZANO L'ABITAZIONE) X (MESI DI UTILIZZO / 12)**

**Se il possesso riguarda 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.**

**Si specifica che il personale dell'ufficio può fornire tutte le informazioni utili per il calcolo e il versamento, ma non effettua conteggi d'imposta per conto dei contribuenti.**

**L'imposta deve essere versata in rate come indicato nella sezione sottostante "SCADENZE E**

**MODALITA' DI VERSAMENTO"**

Il contribuente che desidera il conteggio puntuale dell'imposta da versare può rivolgersi a tutti i soggetti abilitati ed ai centri di assistenza fiscale presenti sul territorio, o attraverso il link apposito all'interno del sito istituzionale del Comune.

## **SCADENZE E MODALITA' DI VERSAMENTO**

### **Scadenze**

**Per l'anno 2021 sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:**

**PRIMA RATA IN ACCONTO: 16 GIUGNO 2021**

**SECONDA RATA A SALDO: 16 DICEMBRE 2021**

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2021.

**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 risultanti dal prospetto delle aliquote, pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.**

**E' possibile effettuare il calcolo dell'Imposta on-line, con la stampa del relativo Modello F/24 di pagamento**

### **Quota d'imposta a favore dello Stato**

**La Legge n. 160/2019 stabilisce che nel 2020 è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.**

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

## Di conseguenza:

- **la quota d'imposta calcolata allo 0,76% deve essere versata allo Stato;**
  - **la differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune medesimo.**
  - **l'intero ammontare dell'imposta dovuta deve essere versato al Comune.**
- per gli immobili classificati nel gruppo catastale D**
- per gli immobili diversi da quelli in categoria D**

La quota d'imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente alla quota d'imposta dovuta al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, istituiti con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/E del 21 maggio 2013:

- 3925 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"
- 3930 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

Il pagamento deve essere arrotondato all'Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo. L'Imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore ad **Euro 12,00 annui**, tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

**Il versamento IMU si effettua esclusivamente con modello F24** (codice ente: **L797**), utilizzando gli appositi codici tributo:

- 3912 IMU – Abitazione principale e pertinenze
- 3914 IMU – Terreni agricoli
- 3916 IMU – Aree fabbricabili
- 3918 IMU – Altri fabbricati (ad eccezione dei fabbricati nel gruppo catastale "D")
- 3925 IMU – Fabbricati nel gruppo catastale "D" – QUOTA STATO
- 3930 IMU – Fabbricati nel gruppo catastale "D" – QUOTA COMUNE

## Ravvedimento operoso

Nel caso di omissione del versamento di una rata IMU, il contribuente può versare in ritardo l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi moratori. Tale procedura si chiama "ravvedimento operoso"

## Pagamento per i residenti all'estero

L'IMU, Imposta Municipale Propria, è dovuta anche da tutti coloro (italiani o stranieri) che, pur non essendo residenti nel territorio dello Stato, possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc.). Deve essere calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella [circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012](#) nonché le disposizioni di cui alla Legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) relativamente al versamento da effettuare allo Stato.

Anche i soggetti non residenti dovranno, pertanto, versare l'IMU seguendo le disposizioni generali illustrate nella su citata circolare. Coloro che non potessero utilizzare il modello F24, possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel [Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze](#)):

**Ai contribuenti persone fisiche residenti all'estero non è più consentito effettuare il versamento in unica soluzione entro il termine di saldo; dovranno pertanto rispettare le scadenze e le modalità ordinarie di pagamento.**

### **NOVITA' 2021:**

#### **Pensionati Residenti all'Estero**

La Legge 30 dicembre 2020, n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023" prevede:

- *articolo 1 comma 48*. A partire **dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o 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, l'**Imposta Municipale Propria** di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è **applicata nella misura della metà** e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

Per potere usufruire di tale agevolazione **i soggetti aventi diritto devono presentare apposita dichiarazione IMU**, così come indicato nelle istruzioni ministeriali (approvate con D.M. 30/10/2012), **entro il 30 giugno 2022**.

## Pagamento enti non commerciali (ENC)

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

I soggetti suddetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01/01/2020.

## **RIMBORSO**

### **Quando richiedere il rimborso**

In caso di maggior versamento IMU è possibile richiederne il rimborso, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento

L'importo minimo (comprensivo di interessi) che può essere rimborsato per ogni annualità è pari a 12 euro.

La domanda di rimborso deve essere presentata all'Ufficio Tributi comunale, allegando al modello di richiesta e le copie dei documenti utili per dimostrare di averne diritto (ricevute di versamento, prospetti di calcolo, atto notarile, visura catastale, etc.).

### **Come viene effettuato il rimborso**

Il pagamento del rimborso potrà essere effettuato:

- a favore del richiedente, in contanti da ritirare presso la tesoreria comunale o a mezzo bonifico bancario;
- mediante compensazione con importi futuri relativi a tributi comunali.

Ai sensi del Regolamento generale delle Entrate, se al momento dell'emissione di un provvedimento di rimborso, l'Ufficio Tributi dovesse riscontrare la presenza di debiti per tributi comunali relativi allo stesso contribuente o suoi coobbligati, il rimborso verrà utilizzato d'ufficio in compensazione del debito stesso.

## **DICHIARAZIONI**

**Per le variazioni intervenute nel 2020 è possibile presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2021, per quelle intervenute nel 2021 è possibile presentare la predetta dichiarazione entro il 30 giugno 2022.** Ai sensi dell'art. 1, comma 769, della Legge 160/2019, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), entro il 30 giugno dell'anno successivo a 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, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti

continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012. **In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici** di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) - **alloggi sociali** - e 5) - **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e Forze di polizia** - ed al comma 751, terzo periodo - **beni merce** - **il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.** Si ricorda che la presentazione della dichiarazione IMU è obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali e comunque ogni qualvolta le informazioni non siano direttamente conoscibili al Comune.

## **Dichiarazioni Enti Non Commerciali (ENC)**

- **Gli enti** di cui al comma 759, lettera g), della Legge 160/2019 - **enti non commerciali** - **devono presentare la dichiarazione**, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.**

Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

**La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.**

Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.