



NUOVA IMU 2021, LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160

Nuova IMU 2020 – istituita con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160

Con la Legge di Bilancio 2020 dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI ed è stata istituita la nuova IMU che ha accorpato la TASI semplificando la gestione dei tributi locali e definendo con più precisione dettagli legati al calcolo dell'imposta.

Nella nuova IMU sono invariati i moltiplicatori.

IMU

CHI DEVE PAGARE	Il tributo deve essere versato dai proprietari e dai titolari di diritti reali sugli immobili. L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (C2-C6-C7 una sola per categoria), ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
------------------------	---

ABITAZIONE PRINCIPALE (CATEGORIA A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7) E PERTINENZE (UNA SOLA PER CATEGORIA C/2 - C/6 - C/7) ESENTE

- ALIQUOTA BASE: 0,94 per cento

- ALIQUOTA ABITAZIONE PRINCIPALE CAT A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze:
0,38 per cento

SOGGETTI PASSIVI	Per soggetti passivi si intendono i proprietari di immobili (fabbricati-terreni agricoli –aree fabbricabili) ed i titolari di diritti reali di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili
-------------------------	--

ABITAZIONE PRINCIPALE	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. L'immobile non si considera abitazione principale qualora uno o più componenti del medesimo nucleo familiare abbiano la residenza anagrafica o la dimora abituale in altro Comune.
------------------------------	--

DETRAZIONI: DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE	Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare (Cat. A/1, A/8 e A/9) adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare € 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.
---	---

--	--

PERTINENZE:	Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, <u>nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.</u> L'aliquota prevista per l'abitazione principale si estende anche alle sue pertinenze.
--------------------	---

Sono, altresì, esenti dall'IMU i terreni agricoli 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, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Tutti gli altri terreni che non rientrano nell'esenzione suddetta pagano l'IMU.

BASE IMPONIBILE	<p>La base imponibile IMU per i fabbricati iscritti in catasto si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto al 1 gennaio dell'anno di imposizione, <u>rivalutate del 5 per cento</u>, i seguenti moltiplicatori:</p> <p>160 immobili in cat. A – C2 – C6 – C7, escluso A10</p> <p>140 immobili in cat. B – C3 – C4 – C5</p> <p>80 immobili in cat. D5 e A10</p> <p>65 immobili in cat. D escluso D5</p> <p>55 immobili in cat. C1</p>
------------------------	--

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento IMU e per i fabbricati di **interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. n. 42/2004** la base imponibile è **ridotta del 50%**.

COMODATO GRATUITO

Dal 2016, la Legge n. 208/2015 ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati, esclusi quelli in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, concessi in comodato a parenti in primo grado (genitori/figli) a condizione che:

- 1) il soggetto passivo possieda un solo immobile ad uso abitativo in Italia e sia residente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 2) il comodatario lo utilizzi **come abitazione principale;**
- 3) il contratto di comodato sia registrato;

oppure :

- 1) il soggetto passivo possieda al massimo due abitazioni in Italia, entrambe nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- 2) il comodatario lo utilizzi **come abitazione principale;**
- 3) il contratto di comodato sia registrato;
- 4) l'immobile non concesso in comodato, purché non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sia abitazione principale del proprietario.

L'agevolazione decorre dalla data della stipula del contratto. Ai fini del calcolo, il mese durante il quale il possesso dell'immobile in comodato si è protratto per almeno 15 giorni dalla data della stipula è computato per intero.

Si chiarisce che il contratto di comodato può essere redatto in forma scritta o verbale. Per poter beneficiare dell'agevolazione suddetta, entrambi i contratti devono essere registrati entro 20 giorni dalla stipula dello stesso. Nel caso in cui un fabbricato concesso in comodato risultasse anche storico, la riduzione del 50% della base imponibile è cumulabile con quella prevista per gli immobili storici; quindi la riduzione spettante ammonta al 75% della base imponibile.

Precisazioni: Se il contribuente possiede anche solo una quota di una terza abitazione, l'agevolazione per comodato non può essere applicata.

Esonero parziale IMU e riduzione 2/3 Tari residenti estero:

A sensi della Legge n. 178 del 30/12/2020 art. 1 comma 48, a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare ad 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 nello stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'Imposta Municipale Propria di cui all'art. 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'art. 1 della Legge 27/12/2013 n. 147 è dovuta in misura ridotta di 2/3.

Introduzione figura "genitore affidatario" (in luogo dell'ex coniuge)

E' stata prevista l'assimilazione dell'abitazione principale della "casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del Giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Per i terreni 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% un moltiplicatore pari a 135.

Beni Merce:

per i "beni merce", cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati dal 2020 sono tenuti al versamento dell'imposta.

Canone concordato:

confermata l'agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75%.

Area pertinenziale:

Si riporta la definizione di fabbricato di cui all'art. 1 comma 741 lettera a9 della L. 160/2019: "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione della 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".

Per gli "Imbullonati" è possibile presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili escludendo i cd. imbullonati (macchinari, congegni attrezzature ed altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo).

QUANDO SI PAGA	L'IMU deve essere versata alle seguenti scadenze: ACCONTO (O SOLUZIONE UNICA): entro il 16/06/2021 SALDO: entro il 16/12/2021
COME SI PAGA	L'IMU deve essere versata mediante modello F24

CODICI TRIBUTO	COMUNE – CODICE ENTE 1633
3912	Abitazione principale e pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3923	Interessi da Accertamento
3924	Sanzioni da Accertamento
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D" - incremento
CODICI TRIBUTO	STATO
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"
IMPORTO MINIMO	Ai sensi art. 25 Legge 289/2002 l'IMU non deve essere versata qualora essa sia uguale o inferiore a € 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

DICHIARAZIONI

I soggetti passivi, devono presentare la dichiarazione 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, utilizzando il modello e le modalità stabilite con apposito decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze. Nelle more, resta utilizzabile il modello di dichiarazione di cui al decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze 30 ottobre 2012.

2. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Prospetto riassuntivo aliquote IMU 2021

FATTISPECIE	IMU
unità immobiliare cat. A/1 A/8 A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria) e relativamente ai possessori titolari di diritti reali). Si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare € 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.	3,8
unità immobiliare diversa da A/1 A/8 A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria) e relativamente ai possessori titolari di diritti reali)	ESENTE
Abitazione diversa da A/1 A/8 A/9 e relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria) posseduta 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 la stessa non risulti locata. <i>Richiesta autocertificazione se non già presentata ai fini ICI o IMU.</i>	ESENTE
L'unico immobile, iscritto o iscrivibile in 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, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. <i>Richiesta dichiarazione IMU/TASI ove non già presentata</i>	ESENTE
<u>Introduzione figura "genitore affidatario" (in luogo dell'ex coniuge)</u> E' stata prevista l'assimilazione dell'abitazione principale della "casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli", a seguito di provvedimento del Giudice, che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. <i>Dovuta dichiarazione IMU ove non già presentata</i>	ESENTE
Unità abitativa e relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria) adibita ad abitazione principale, sulla quale è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite (ex art.540 codice civile) <i>Richiesta dichiarazione IMU/TASI ove non già presentata.</i>	ESENTE
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria) dei soggetti assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. <i>Dovuta dichiarazione IMU/TASI ove non già presentata</i>	ESENTE
Una sola unità immobiliare, diversa da A/1 A/8 A/9, concessa in uso gratuito a parenti in primo grado (genitori - figli) e per le relative pertinenze (C2 - C6 - C7 una sola per categoria), a condizione che i parenti utilizzino direttamente l'unità immobiliare come abitazione principale, avendo ivi costituito la propria residenza, e le pertinenze di essa. <i>Richiesta Dichiarazione IMU Ministeriale N.B.: verificare se applicabile riduzione del 50% della base imponibile secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità 2016.</i>	9,4
Unità immobiliari non rientranti in altra fattispecie	9,4
Fabbricati storici/ artistici o immobili dichiarati inagibili o inabitabili - riduzione base imponibile del 50%	9,4
Fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola con regolare annotazione catastale. <i>Richiesta autocertificazione se non già presentata ai fini</i>	1,00

<i>IMU</i>	
Fabbricati gruppo D (cod. 3925 Stato solo per imu)	9,4- STATO
Aree edificabili	9,4
TERRENI AGRICOLI (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, indipendentemente dalla loro ubicazione)	ESENTE
TERRENI AGRICOLI – altri possessori	9,4
IMMOBILI MERCE – immobili costruiti e destinati alla vendita e che non siano locati.	1,8