

INFORMATIVA – I M U 2021

Imposta Municipale Propria

A decorrere dal 1° gennaio 2020 è stata istituita la nuova IMU, regolata dall'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020), che ha previsto l'abolizione dell'Imposta comunale unica (IUC), nelle sue componenti relative all'imposta municipale propria (IMU) ed al tributo sui servizi indivisibili (TASI), unificando le due imposte nella nuova IMU. Pertanto le fattispecie immobiliari (beni merce e fabbricati rurali strumentali) che sino al 31/12/2019 erano gravate solo da TASI, dal 2020 sono sottoposte a tassazione IMU.

A seguito delle novità introdotte dal 2020, il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29/07/2020 ha approvato il nuovo regolamento di disciplina dell'imposta Municipale Propria, consultabile sul sito ufficiale del Comune, cliccando sul link "Statuto e Regolamenti".

Presupposto per applicazione dell'imposta è il possesso a titolo di proprietà o diritto reale di godimento di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli nel territorio del Comune. Si ricorda che per gli immobili, anche da costruire o in costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

La nuova l'IMU non si applica:

- Sull'abitazione principale (ad eccezione di quella classificata in categoria catastale A/1, A/8 o A/9) e sulle pertinenze della stessa (solo se accatastate come C/2, C/6 e C/7), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;
- Terreni agricoli condotti e coltivati direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale (comma 10, Legge 28/12/2015 n. 208), iscritti nella previdenza agricola.

ASSIMILAZIONI: si considera direttamente adibita ad abitazione principale e quindi non soggette all'IMU:

- a) 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;
- b) 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;
- c) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- d) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- e) L'unico immobile, corredato dalle relative pertinenze 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 del personale del Corpo nazionale di vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.

Per ottenere l'assimilazione il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentare apposita comunicazione entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno interessato.

DEFINIZIONE DI 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; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale..

DEFINIZIONE DI PERTINENZA. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini, cantine, soffitte), C/6 (garage, rimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Quindi il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa. Pertanto se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due garage, cioè due C/6, solo una sarà esente, alla seconda si applicherà l'aliquota del 10,6%.

DEFINIZIONE DI FABBRICATO. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta al catasto urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale.

DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE. Per area edificabile 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. 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.

Non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da IAP (Imprenditori agricoli a titolo principale) di cui all'art. 1 D.Lgs. 99/2004 iscritti alla previdenza sociale, purchè permanga la destinazione agricola (l'area deve essere coltivata).

BASE IMPONIBILE

FABBRICATI. La base imponibile dei fabbricati è determinata dalla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- 160 per le categorie catastali da A/1 a A/9 (abitazioni) e per le categorie catastali C/2 (magazzini), C/6 (garage), C/7 (tettoie);
- 140 per le categorie catastali B, C/3 (laboratori), C/4 e C/5;
- 80 per le categorie D5 (banche) e A/10 (Uffici);
- 65 per la categoria D (ad eccezione della categoria D/5)
- 55 per la categoria C/1 (negozi).

Per i fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è data dai costi di acquisizione per i coefficienti di attualizzazione stabiliti per anno di formazione.

TERRENO AGRICOLO. La base imponibile del terreno agricolo è data dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135;

AREE EDIFICABILI. La base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

USO GRATUITO

E' prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1 -A/8 – A/9) concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzino come abitazione principale, a condizione che:

- Il contratto di comodato sia regolarmente registrato;
- L'immobile ceduto deve essere ubicato nello stesso comune dove il comodante ha la residenza e la dimora abituale;
- Il comodante non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, ad eccezione della propria abitazione di residenza;

La Legge di Bilancio 2019, nel caso di morte del comodatario, dà la possibilità al proprietario di estendere l'agevolazione anche al coniuge superstite, ma solo se sono presenti figli minori.

DICHIARAZIONI IMU

La dichiarazione IMU va presentata in casi particolari che si possono riassumere in due categorie:

- Per immobili che godono di riduzione d'imposta;
- per le variazioni che determinano un diversa quantificazione dell'imposta e non reperibili da parte dei Comuni nella banca dati catastale.

L'art. 1, comma 769, L. 160/2019 stabilisce che le variazioni intervenute sugli immobili, rilevanti ai fine della determinazione dell'imposta, devono essere dichiarate entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si sono verificate. Quindi tutte le variazioni che sono intervenute nel 2021 e che hanno generato

l'obbligo dichiarativo dovranno essere comunicate al Comune entro il 30/06/2022.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni di elementi, cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini ICI, IMU e TASI, in quanto compatibili.

DETTAGLIO APPLICAZIONE ALIQUOTE 2021

Con deliberazione n. 6 del 29/03/2021 il Consiglio Comunale ha approvato per l'anno 2021, le seguenti aliquote e detrazioni dell'imposta municipale propria:

Fattispecie	Misura
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	6%.
Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti entro il 1° grado e relative pertinenze (nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna della cat. C/2, C/6 e C/7)	7,5%.
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	10,6%.
Fabbricati rurale ad uso strumentale	1%.
Terreni agricoli	10,6%.
Aree fabbricabili	10,6%.
Altri immobili	10,6%.
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finchè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	2,5%.
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00

MODALITA' E SCADENZE IMU 2021

Il versamento dell'IMU è effettuato in autoliquidazione dai contribuenti utilizzando il modello F24 alle scadenze più sotto riportate:

- **PRIMA RATA ENTRO IL 16 GIUGNO 2021;**
- **SECONDA RATA ENTRO IL 16 DICEMBRE 2021**

Resta facoltà per il contribuente provvedere al versamento del tributo complessivamente dovuto in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2021.

Il tributo non è versato qualora l'importo per l'intero anno sia inferiore a € 12,00. Quindi tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno dal soggetto passivo e non alle singole rate di acconto e saldo.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'arrotondamento, nel caso di impiego del modello F24, deve essere operato per ogni codice tributo.

CALCOLO IMU

RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%		BASE IMPONIBILE		CALCOLO IMU	
Prendere la Rendita Catastale riportata nella Visura Catastale Aggiornata esempio : R.C. € 500	Rivalutare la rendita catastale del 5 % esempio : R.C. € 500 calcolo da effettuare (500x5/100)+500 = 525		La base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata calcolo da effettuare 525 x 160 = 84.000		Il calcolo IMU si effettua moltiplicando la Base Imponibile per l'Aliquota IMU Esempio: Aliquota 10,6% calcolo da effettuare 84.000 x 0,106 = 890,40 IMU dovuta € 890,40	
Gruppo A (escluso A/10) e cat. C/2 – C/6 – C/7	Gruppo B e cat. C/3 – C/4 – C/5	Cat. A/10	Cat. C/1	Gruppo D escluso D/5	Cat. D/5	
X 160	X 140	X 80	X 55	X 65	X 80	

ULTERIORI INDICAZIONI UTILI AI CONTRIBUENTI

FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE DELL'AZIENDA AGRICOLA	Aliquota 1‰		Rientrano in tale fattispecie i fabbricati di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/1993, convertito con modificazioni dalla Legge 133/1994, che risultino iscritti al catasto edilizio urbano in cat. D/10 o, nel caso di diversa categoria, sia presente l'attestazione di ruralità nel certificato catastale (visura)
FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO	Aliquota 10,6‰	Riduzione della base imponibile del 50%	fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art.10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI	Aliquota 10,6‰	Riduzione della base imponibile del 50%	fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati , ai sensi dell'art. 10 del vigente regolamento di disciplina dell'imposta Municipale propria
UNITA' IMMOBILIARI appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa	ESENTE PER ASSIMILAZIONE		
CONCESSIONE AD USO GRATUITO AI PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL 1° GRADO	ALIQUOTA 7,5‰	Riduzione della base imponibile del 50%	l'agevolazione opera nel solo caso in cui: - il comodante è proprietario di uno o due immobili ad uso abitativo; - il comodante deve risiedere nello stesso Comune del Comodatario; - Il comodato deve essere registrato.
CASA FAMILIARE assegnata al genitore affidatario dei figli	ESENTE PER ASSIMILAZIONE		
ANZIANI O DISABILI che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente	ESENTE PER ASSIMILAZIONE		l'agevolazione opera nel solo caso in cui l'immobile non risulti locato.
SOGGETTI non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione Internazionale con l'Italia	ALIQUOTA 10,6‰	Riduzione dell'IMU del 50%	l'agevolazione si applica per una solo unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto (art. 1, comma 48, Legge 178/2020)
BENI MERCE	ALIQUOTA 2,5‰		Appartengono a tale tipologia di immobile i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati

CODICE COMUNE da indicare nel versamento mod. F24

ALBAREDO D'ADIGE	A137	
CODICI TRIBUTOVERSAMENTO MODELLO F24		
DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze, solo per le categorie catastali A/1 – A/8 – A/9	3912	
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	-
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	-
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	-
IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel GRUPPO CATASTALE “D”	3930	3925
IMU – imposta municipale propria per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce)	3939	

Si avvisa inoltre la cittadinanza che è attivo sul sito istituzionale del Comune il servizio gratuito “CALCOLO IMU ON LINE” che consente di stampare il modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Il presente opuscolo è un'elaborazione dell'ufficio e le informazioni in esso contenute sono sintetiche e non possono contemplare tutti i casi possibili.

Per qualsiasi informazione è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi, telefonando al n 045 6608036 per fissare un appuntamento.

Tel. 045 6608036 - E-mail: bianchini_sara@comune.albaredodadige.vr.it

Posta certificata: protocollo.albaredodadige@pec.it

sito istituzionale del Comune: www.comune.albaredodadige.vr.it