



COMUNE DI SPILAMBERTO

Guida informativa riguardante

il versamento dell'IMU per l'anno 2021

Ufficio Tributi P.zza Caduti Libertà, 3 - 41057 Spilamberto (Mo) tel. +39 059.789.946-47 fax. +39 059.781.582

e-mail: tributi@comune.spilamberto.mo.it – comune.spilamberto@cert.unione.terredicastelli.mo.it

Orari: Lunedì, mercoledì, venerdì dalle ore 8.30 alle 13.00, Martedì dalle ore 8.30 alle ore 10.30 e Giovedì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.45 PREVIO APPUNTAMENTO

E' stato **differito il termine di scadenza della rata in acconto imu o in unica soluzione** dal 16 giugno 2021 al **30 settembre 2021 per la quota comunale** con atto di Giunta comunale nr. 52 del 19.05.2021 in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica.

In grassetto sono evidenziate le novità più significative e gli aggiornamenti normativi introdotti con gli ultimi interventi normativi.

Prospetto riepilogativo	
Quali soggetti interessa	<ul style="list-style-type: none">• I possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi;• coloro che possiedono immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso;• 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 (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);• il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile sulla casa adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto (se si tratta di abitazione di categoria A1, A8 e A9);• l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;• i concessionari in caso di concessione di aree demaniali;• i locatari in caso di locazione finanziaria, <u>a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto</u>, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione. <p>In presenza di piu' soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno e' 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.</p>
Quali immobili riguarda	<p>Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati.</p> <p><u>L'IMU non si applica:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• sull'abitazione principale (ad eccezione di quella classificata in categoria catastale A/1, A/8 o A/9). 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 <u>dimorano abitualmente</u> e <u>risiedono anagraficamente</u>. 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 e sulle pertinenze dello stesso (se accatastate come C2, C6 e C7), che 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. <p><u>Aggiornamento importante:</u> Nel caso in cui i coniugi non legalmente separati abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati in comuni diversi, nessuno dei due potrà fruire dell'esenzione prevista per l'abitazione principale secondo quanto pronunciato dalla Cassazione con sentenza nr. 20130 del 24 settembre 2020.</p> <ul style="list-style-type: none">• alle unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa, <u>adibite ad abitazione principale</u> e relative pertinenze dei soci assegnatari (previsto l'obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione del beneficio).

Assimilazioni all'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;
- 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 (previsto l'obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione del beneficio);
- 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 (previsto l'obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione del beneficio);
- 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 non risulti locata. L'agevolazione può essere applicata per una sola unità immobiliare.

Sono state in gran parte riconfermate le tipologie di abitazioni assimilabili ad abitazione principale con una eccezione importante che riguarda cittadini italiani residenti all'estero (AIRE) pensionati nei rispettivi paesi di residenza che nel 2020 non beneficiano più dell'esenzione per l'abitazione posseduta in Italia.

A partire dall'anno d'imposta 2021 l'art. 1 comma 48 L. n. 178/2021, ha previsto **la riduzione dell'imposta l'IMU al 50%** per una sola unità immobiliare a uso abitativo (non pertinenze), 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.

Il contribuente, per beneficiare della riduzione, dovrà presentare la relativa dichiarazione IMU.

Esenzioni

Sono esentati dalla nuova IMU i terreni agricoli posseduti e condotti da:

- coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 iscritti nella previdenza agricola;
- società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del D.Lgs 99/2004.

Tale beneficio è stato esteso anche ai familiari coadiuvanti appartenenti al medesimo nucleo familiare, come da Legge 30/12/2018 n. 145, comma 705.

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

- 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 DPR 601/1973;
- i fabbricati (e non terreni) destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- i fabbricati (e non terreni) di proprietà della Santa Sede;
- fabbricati (e non terreni) appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività dell'ente.

LEGGE 30/12/2020, N. 178 - LEGGE DI BILANCIO 2021 Articolo 1, comma 599:

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da Covid-19, **per l'anno 2021, non è dovuta la prima rata IMU** per gli:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali (lett. a);

- 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 & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27/12/2019, n. 160 siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b);

- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi o manifestazioni (lett. c).

AVVERTENZA: si ricorda che secondo le indicazioni ministeriali di cui alle "FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020" del 4/12/2020 le **attività svolte negli immobili di cui alla lett. b)** – già previste dall'articolo 177 del Decreto Rilancio 34/2020- devono essere esercitate in **forma imprenditoriale** come desumibili dai relativi **codici ATECO di cui all'Allegato 1** (articolo 1) del Decreto legge 28/10/2020, n. 137 così come sostituito in sede di conversione dalla Legge 18/12/2020, n. 176.

Come già stabilito dal Decreto Legge 14/08/2020, n. 104 convertito dalla Legge 13/10/2020, n. 126 per gli anni 2021 e 2022 (comma 3) non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) 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 di cui alla lett. d) del citato decreto.

Il contribuente, per segnalare la variazione, dovrà presentare la relativa dichiarazione IMU.

Aggiornamento: La legge n. 69 del 21 maggio 2021 art. 6 sexies di conversione del Decreto sostegni prevede che **per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta** municipale propria (IMU), relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi (*soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario; soggetti titolari di reddito agrario di cui all'articolo 32 del TUIR*).

L'esenzione si applica **solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019. Occorre presentare apposita dichiarazione sostitutiva.**

<p>Agevolazioni e riduzioni</p>	<p>IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO <u>La base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento</u> per le unità immobiliari, escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato tra parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli e viceversa), alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il contratto deve essere regolarmente registrato, la registrazione è necessaria anche per comodati verbali per fruire dell'agevolazione IMU; 2. il comodante deve possedere un solo immobile abitativo in Italia o al massimo un altro immobile nello stesso comune (che non sia censito in A/1, A/8 e A/9) adibito ad abitazione principale; 3. il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nel comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; 4. l'immobile concesso in comodato deve essere adibito ad abitazione principale dal comodatario; 5. per attestare i requisiti e beneficiare dell'agevolazione, il soggetto passivo deve presentare entro i termini di scadenza previsti dalla normativa di riferimento, apposita dichiarazione IMU (modello ministeriale). 6. Nel caso in cui venga concesso in comodato un immobile e le relative pertinenze, a queste ultime si applicherà l'agevolazione IMU nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. <p>Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p> <p>IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, <u>è ridotta al 75 per cento</u>. L'agevolazione IMU si applicherà anche a tutte le unità pertinenziali locate a canone concordato iscritte nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. 2. Dall'anno 2020 con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale IMU.
<p>Base imponibile</p>	<p>Sono invariati i moltiplicatori:</p> <p>Fabbricati: unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte 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. I fabbricati di nuova costruzione o le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno sono soggetti all'IMU a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.</p> <p>La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per: 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5; 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5); 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1. Per i fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in catasto, 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.</p> <p>Per i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile è ridotta del 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.</p> <p>Terreni: applicare all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. Per terreno agricolo s'intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato (comma 741, lett. e).</p> <p>Area edificabile: valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (con deliberazione di Giunta sono approvati i valori da utilizzare ai fini IMU) 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 (previsto l'obbligo dichiarativo).</p>

Aliquote deliberate per l'anno 2021 (Delibera di Consiglio Comunale nr. 93 del 21/12/2020)	Fattispecie	Aliquota
	Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1-A/8 e A/9)	0,60%
	Abitazioni e relative pertinenze locate a canone concordato secondo le condizioni definite negli accordi locali (art. 2 comma 3 della Legge 431/1998) o locate nell'ambito del progetto "affitto sicuro" promosso dall'Unione Terre di Castelli	0,76%*
	Abitazione e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in linea retta di 1° grado che si trovino in condizioni di handicap permanente grave di cui all'articolo 3 comma 3 della legge n. 104/1992 o a cui sia riconosciuta l'invalidità civile nella misura del 100%	0,60%*
	Fabbricati ad uso produttivo cat. catastale D	1,00% (di cui 0,76% quota statale)
	Altri tipi di immobili	1,06%
	Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26/2/1994, n. 133 e di cui al comma 8 dell'art. 13 del Decreto legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità	0%
	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita c.d. "beni merce", s'intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	0%
	* subordinato alla presentazione di apposita comunicazione da presentare entro il termine di versamento del saldo dell'anno di imposta per il quale si chiede l'applicazione dell'agevolazione su appositi modelli messo a disposizione dal Comune. Tale comunicazione, se non revocata, produce effetti anche per gli anni successivi.	
Detrazioni per abitazione principale	La detrazione d'imposta di €. 200,00, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, è riconosciuta a favore di: 1) unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo (o da più soggetti passivi proporzionalmente alla quota di possesso) e relative pertinenze; 2) unità immobiliari regolarmente assegnate dagli ex IACP (solo detrazione e non anche aliquota ridotta per abitazione principale).	
Calcolo imposta	Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta il calcolo è mensile (comma 761). Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni è comunque in capo all'acquirente: • mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese; • mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese; • mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese; • mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.	
Limite di esenzione	L'imposta non è dovuta qualora l'importo sia uguale o inferiore a 5 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.	
Codici tributo	Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del suddetto modello: codice comune: <u>1903</u> <i>Istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E del 12/4/2012: <u>3912</u> abitazione principale (A/1- A/8- A/9 e relative pertinenze, <u>3914</u> per terreni, <u>3916</u> per aree fabbricabili, <u>3918</u> per gli altri fabbricati</i> <i>Istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013: <u>3930</u> incremento per fabbricati ad uso produttivo "D", <u>3925</u> Stato fabbricati ad uso produttivo "D"</i> <i>Agg.to 01/06/2020 - Nuovo codice tributo IMU 3939 per Beni Merce:</i> L'agenzia delle Entrate con la Risoluzione 29/E del 29/05/2020 ha confermato i Codici tributo già esistenti per IMU e ha istituito un nuovo codice tributo, il <u>3939</u> per i Beni Merce.	

<p>Modalità e termini di versamento</p>	<p>Il versamento deve essere effettuato in due rate scadenti:</p> <p>Aggiornamento: La Giunta Comunale con atto n. 52 del 19/05/2021 avente ad oggetto "Differimento del termine di versamento dell'acconto della quota di spettanza comunale dell'Imu di cui all'art. 1, comma 738 della legge n. 160/2019", ha approvato in considerazione degli effetti della situazione emergenziale, il differimento del termine di versamento della rata di acconto della nuova IMU scadente il 16 giugno 2021, al 30 settembre 2021 limitatamente alla quota di spettanza comunale. Si precisa che resta fissata la scadenza del 16 giugno 2021 per il versamento della quota IMU di competenza statale relativa agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D".</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>a regime: la prima entro il 16 giugno, a titolo di acconto, è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, con la possibilità di utilizzare quelle stabilite dal Comune per l'anno in corso, essendo già state approvate dal Comune e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze.</u> <p><u>La Circolare n. 17DF del 18 marzo 2020 del Ministro dell'Economia e delle Finanze chiarisce espressamente al fine di evitare situazioni distorsive nella determinazione dell'imposta, il principio della libertà del contribuente dei metodi di calcolo indicati.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>è sempre consentito il pagamento in unica soluzione annuale entro il 16 giugno.</u> - <u>la seconda entro il 16 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate per il 2021, con eventuale conguaglio sulla prima rata.</u>
<p>Quando e come si effettua la dichiarazione</p>	<p>Il termine della presentazione della dichiarazione IMU ministeriale per le variazioni dell'anno di imposta 2021 è stato rinviato al 31 dicembre 2022 (rif. articolo 35, comma 4 del DI 73/2022) per segnalare le variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.</p> <p>Restano ferme le specifiche norme legislative e regolamentari.</p>