

VADEMECUM INFORMATIVO IMU 2020

SCADENZE DI PAGAMENTO:

16 GIUGNO 2020: Acconto - Il versamento deve essere effettuato in misura pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, come previsto dal comma 762 della legge 160/2019.

16 DICEMBRE 2020: Saldo - Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno deve essere eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dalla delibera di approvazione delle aliquote, pubblicata ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 06.05.2020 ha approvato le nuove aliquote per l'anno 2020.

ALIQUOTE E DETRAZIONI

| Tipologia di immobile | ANNO 2019 | | ANNO 2020 |
|--|-----------|--------|---------------|
| | IMU | TASI | Nuova IMU |
| Abitazioni principale classificate da cat. A2 a cat. A7 e relative pertinenze nella misura massima prevista dalla legge (*) | Esenti | Esenti | Esenti |
| Abitazioni principali di lusso classificate cat. A1, A8 o A9 e relative pertinenze nella misura massima prevista dalla legge (*) DETRAZIONE € 200,00 | 4‰ | 2‰ | 6‰ |
| Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti beni merce) | --- | 2‰ | 2‰ |
| Beni strumentali all'attività agricola | --- | 1‰ | 1‰ |
| Immobili appartenenti alla categoria D | 9‰ | - | 9‰ |
| Altri fabbricati ed Aree fabbricabili | 10‰ | - | 10‰ |
| Terreni Agricoli – | Esenti | Esenti | Esenti |

(*) Per pertinenze delle abitazioni principali si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

VALORE AREE EDIFICABILI

La Giunta Comunale con deliberazione n. 19 del 14/04/2020 ha determinato, per l'anno 2020, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale. (vedi allegato)

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta delibera annualmente i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale.

La determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, tanto che in presenza di perizia di stima ovvero di idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area fabbricabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata, tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti,

ABITAZIONE PRINCIPALE E ASSIMILAZIONI

Come stabilito dall'art. 1, commi 740 e 741 della L. 160/2019 l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e le detrazioni previste dal Comune.

L'imposta municipale propria non si applica altresì agli immobili assimilati all'abitazione principale, ossia:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisiti della residenza anagrafica;
- ai 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;
- alla 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;
- a un unico 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.

Ai sensi del Regolamento Comunale è assimilata all'abitazione principale e quindi esente da IMU l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di 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;

Detrazione per abitazione principale

In base al comma 749 della legge 160/2019, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare di categoria 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, euro 200 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.

La detrazione si applica anche:

- alle unità immobiliari di categoria A/1, A/8 e A/9 assimilate all'abitazione principale ai sensi del regolamento IMU vigente nel Comune di Fratta Todina e ai sensi dell'articolo 1 comma 741, lettera c) della legge 160/2019;
- alle unità immobiliari di cui all'art.8 comma 4 del D.Lgs.504/92, ossia agli alloggi regolarmente assegnati dall'Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia (ex IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del Decreto del Presidente della Repubblica 24.7.1977, n. 616.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO

E' confermata la **riduzione della base imponibile del 50%** per gli immobili, fatta eccezione per quelli classificati come A/1, A/8 o A/9, concessi in comodato ad un parente in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che la utilizza come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante (ossia chi concede l'immobile in comodato) non possieda altro immobile destinato ad uso abitativo in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel comune di Fratta Todina; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nel comune di Fratta Todina l'immobile adibito a propria abitazione principale (e relative pertinenze), a condizione che questo non sia di categoria catastale A/1, A/8 o A/9.

La riduzione della base imponibile del 50% può continuare ad essere applicata in caso di decesso del comodatario qualora nell'immobile risiedano il coniuge e i figli minori.

Usufruiscono della riduzione del 50%, se concesse in comodato unitamente all'abitazione, anche le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria.

Il comodante, che deve risiedere nel Comune di Fratta Todina, può usufruire dell'agevolazione se oltre all'immobile concesso in comodato, ed eventualmente all'abitazione principale, non possiede altri immobili ad uso abitativo, anche in quota parte, sul territorio nazionale, come ad esempio una seconda casa o una quota dell'ex portineria condominiale. Può usufruirne se possiede, ad esempio, magazzini, negozi, uffici, terreni.

L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto.

Entro il 30 giugno dell'anno successivo alla stipula del contratto il comodante è tenuto a presentare la dichiarazione IMU sul modello ministeriale per attestare il possesso dei requisiti richiesti.

Relativamente alla registrazione del contratto, il Ministero dell'economia e delle finanze ha precisato che può essere registrato un contratto di comodato redatto sia in forma scritta sia in forma verbale.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato, cioè pattuito in base ai criteri stabiliti negli accordi locali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, è prevista la riduzione d'imposta al 75% (riduzione del 25%).

Sulle pertinenze, se indicate nel contratto, si applica la riduzione del 25%, ma sempre l'aliquota ordinaria.

TERRENI AGRICOLI (*art. 1, comma 741, let. e, L. 160/2019*): per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Si evidenzia comunque che i terreni agricoli, come sopra definiti, nel Comune di Fratta Todina sono esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, let. d), della L. 160/2019, in quanto il Comune è inserito nell'elenco dei comuni montani di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9/1993.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Il comma 761 della legge 160/2019 ha modificato il modo di calcolare il mese di possesso: 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.

Calcolo dell'imposta per i FABBRICATI

La base imponibile dell'imposta per i fabbricati è costituita dal valore della rendita catastale rivalutata del cinque per cento e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- 160 per le abitazioni del gruppo A (esclusa la categoria A/10) e categorie C/2, C/6 e C/7
- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B, C/3, C/4 e C/5
- 80 per i fabbricati del gruppo catastale D/5 e A/10
- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione dei D/5)
- 55 per i fabbricati del gruppo catastale C/1

Il calcolo dell'imposta sarà quindi:

Rendita catastale rivalutata (rendita X 1,05) X il coefficiente specifico per ogni categoria X l'aliquota prevista.

Calcolo dell'imposta per l'abitazione principale categorie A/1, A/8 e A/9

[Rendita catastale rivalutata (rendita X 1,05) X 160 X l'aliquota prevista] – detrazione

Calcolo dell'imposta per le AREE FABBRICABILI

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. 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.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta delibera annualmente i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 19 del 14/04/2020 ha determinato, **per l'anno 2020**, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale.

La determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, tanto che in presenza di perizia di stima ovvero di idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area fabbricabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata, tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti,

MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento dell' IMU per l'anno 2020 deve essere effettuato con **modello F24** entro il 16 giugno, utilizzando i seguenti codici tributo:

- 3912 IMU su abitazione principale e relative pertinenze (per immobili di categoria A1, A8, A9)
- 3914 IMU sui terreni agricoli (Nel Comune di Fratta Todina l'IMU sui terreni non è dovuta)
- 3916 IMU per le aree fabbricabili
- 3918 IMU per gli altri fabbricati
- 3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO”
- 3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE”

Si ricorda che il codice Ente del Comune di Fratta Todina è D787
Il pagamento dell'F24 può essere effettuato presso uffici postali, banche e on line

QUOTA D'IMPOSTA A FAVORE DELLO STATO

Si ricorda che il versamento dell'IMU è totalmente di competenza del Comune, tranne per gli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, per i quali è riservato allo Stato il gettito dell'imposta calcolata ad aliquota standard del 7,60 per mille, prevista dal comma 744 della legge 160/2019.

La differenza tra l'aliquota fissata dal Comune del 9 per mille e l'aliquota standard del 7,60 per mille, ossia l'1,14 per mille, è di competenza comunale.

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"

RESIDENTI ALL'ESTERO

I cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE sono soggetti ad IMU.

La legge 160/2019 non prevede più alcuna possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, neppure per quelli già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Per i residenti all'estero impossibilitati ad effettuare il versamento tramite modello F24 possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze):

● **per la quota spettante al Comune**, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria Intesa San Paolo Spa (codice BIC: **BCITITMM**), intestato a Comune di Fratta Todina, utilizzando il codice IBAN IT **22 M 03069 38510 000000046601**

● **per la quota riservata allo Stato**, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

Il termine per la presentazione della dichiarazione IMU ministeriale per le variazioni dell'anno d'imposta 2020 è il 30 giugno 2021.

ESENZIONI PER I SETTORI DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO E PER LE CATEGORIE COLPITE DALLE RESTRIZIONI DEL DPCM 24 OTTOBRE 2020

L'art. 177 del D.L. 34 del 19/05/2020 (Decreto Rilancio), come modificato dalla legge di conversione n. 77 del 17 luglio 2020, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19, stabilisce che per l'anno 2020 non è dovuta la prima rata dell'IMU relativa a:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, 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 proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

b-bis) 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.

L'art. 78 del D.L. 104 del 14 agosto (decreto agosto) stabilisce l'esenzione dalla seconda

rata IMU per i settori del turismo e dello spettacolo:

1. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non e' dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) 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 proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

c) 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;

d) 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;

e) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

3.L'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, non e' dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili di cui al comma 1, lettera d).

L'art. 9 del D.L. 137 del 28 ottobre 2020 (Decreto Ristori),ferme restando le disposizioni dell'art. 78 del decreto Agosto (D.L. n. 104/2020), stabilisce l'esenzione dalla seconda rata IMU per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'allegato 1 del decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.