

VADEMECUM IMU

ANNO 2021

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:

1. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
3. 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;
4. 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;
5. 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:

1. 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;
2. 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.

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.

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

Nel Comune di Fratta Todina l'IMU sui terreni agricoli non è dovuta.

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. 18 del 17/03/2021 ha determinato, per l'anno 2021, 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 2021 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'1,40 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"