

INDICAZIONI SULLE MODALITA' DI CALCOLO E VERSAMENTO DELLA NUOVA IMU

Con la Legge di Bilancio 2020 (legge n. 160 del 27 dicembre 2019) dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI ed è stata istituita la nuova IMU che accorpa in parte la precedente 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.

Per i fabbricati il loro valore è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160: per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140: per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80: per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e A/10;
- 65: per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55: per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i terreni agricoli: il loro valore è determinato applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

Per le aree edificabili: la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Sono state riviste le aliquote base che diventano **uguali alla somma delle aliquote base IMU e TASI**.

L'aliquota base IMU per le abitazioni principali di lusso è pari al 5 per mille (comma 748) e il Comune la può aumentare fino al 6 per mille o ridurre fino all'azzeramento.

L'aliquota base per le altre tipologie di immobili è pari all'8,6 per mille (7,6 IMU + 1 TASI), aliquota massima 10,6 per mille, oppure ridotta fino all'azzeramento (tranne il gruppo D dove c'è la quota statale). I Comuni che hanno in precedenza utilizzato la maggiorazione TASI dello 0,8 possono continuare ad applicarla per avere quindi un'aliquota IMU massima pari all'11,4 per mille (comma 755).

Resta confermata l'**esenzione per le abitazioni principali non di lusso** (categorie catastali dalla A2 alla A7).

Per quanto riguarda le altre tipologie di immobili, quelli che prima erano esenti IMU (rurali strumentali e beni merce) sono soggetti IMU con le stesse aliquote base TASI ovvero:

Fabbricati rurali strumentali (comma 750): aliquota base 1 per mille, aliquota massima 1 per mille, oppure ridotta fino all'azzeramento;

Beni merce (comma 751) e solo fino al 2021: aliquota base 1 per mille, aliquota massima 2,5 per mille, oppure ridotta fino all'azzeramento. **Esenti dal 2022**.

Terreni agricoli (comma 752): aliquota base 7,6 per mille, aliquota massima 10,6 per mille, oppure ridotta fino all'azzeramento. **I terreni incolti sono espressamente citati ed equiparati ai terreni agricoli** (comma 746).

Immobili ad uso produttivo - gruppo catastale D (comma 753): aliquota base 8,6 per mille (7,6 per mille è riservata allo stato) aliquota massima 10,6 per mille, aliquota minima 7,6 per mille.

Sono state in gran parte riconfermate le tipologie di abitazioni assimilabili ad abitazione principale con una eccezione importante che riguarda i **pensionati AIRE** che adesso non beneficiano più dell'esenzione per l'abitazione posseduta in Italia.

Dal 2021 i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale hanno diritto alla riduzione dell'IMU per una sola unità immobiliare non locata o data in comodato. La riduzione è pari al 50% dell'imposta. Per il 2022 la riduzione è portata al 62,5% e quindi su questa unità pagano un'imposta ridotta al 37,5%.

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.

Fino al 2019 il versamento era da effettuarsi in 2 rate uguali pari al 50% dell'importo (salvo conguaglio a saldo). Dal 2020 il calcolo è da effettuarsi in base al possesso mensile ovvero per semestre (comma 762) sempre considerando il conguaglio a saldo in caso di possibili variazioni di aliquote da parte del Comune.

Le scadenze sono il 16 Giugno e il 16 Dicembre.

DEFINIZIONI, APPROFONDIMENTI E PRECISAZIONI:

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA: Il possesso di immobili intesi quali fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, con la sola esclusione dell'abitazione principale con relative pertinenze e dei fabbricati a questa assimilati, a condizione che non rientrino nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

PRECISAZIONI:

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

DEFINIZIONI:

- **POSSESSO:** sono possessori di immobili tenuti al versamento dell'imposta il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il genitore assegnatario della casa familiare. Per gli immobili in leasing il soggetto tenuto al pagamento è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- **FABBRICATO:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.

Il terreno contiguo al fabbricato è considerato pertinenza dello stesso solo a condizione che sia accatastato unitariamente allo stabile (comma 741 lett. a).

La nuova definizione di fabbricato presupponendo l'iscrizione nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita esclude da questa tipologia di immobili i fabbricati collabenti (categoria catastale F2) che di conseguenze scontano l'imposta sulla base del valore del terreno su cui insistono.

- **AREA FABBRICABILE:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base al vigente P.R.G.C.
Le aree fabbricabili possedute da imprenditori agricoli professionali (IAP) o coltivatori diretti (comprese le società agricole) se da questi coltivate, sono equiparate ai terreni agricoli.

PRECISAZIONI:

Il trattamento agevolato previsto per le aree fabbricabili possedute e condotte da IAP o CD è **strettamente soggettivo** e non si estende più agli eventuali comproprietari che non abbiano la stessa qualifica professionale (comma 743 ultimo periodo).

- **TERRENO AGRICOLO:** il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, **compreso quello non coltivato**. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli:
 - posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - ubicati nelle aree di collina, individuate dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

PRECISAZIONI:

Dal 2019 le agevolazioni previste per CD/IAP sono estese anche ai coadiuvanti dell'impresa agricola.

Le agevolazioni previste per CD/IAP sono incompatibili con la condizione di pensionato.

L'iscrizione alla gestione separata INPS dedicata alla previdenza agricola costituisce condizione imprescindibile per l'accesso alle agevolazioni previste per CD/IAP.

- **ABITAZIONE PRINCIPALE:** per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il **possessore** dimora abitualmente e risiede anagraficamente.
- **PERTINENZA:** Ferma restando la definizione dell'art. 817 c.c. (sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa) per pertinenze dell'abitazione principale 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 all'unità ad uso abitativo.
- **FABBRICATI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:** Beneficiano dell'esenzione da imposta prevista per l'abitazione principale anche le seguenti tipologie di fabbricati:
 - A. Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa se adibite dai soci assegnatari ad abitazione principale e relative pertinenze. Ipotesi speciale è quella delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, per le quali non è richiesto requisito della residenza anagrafica.
 - B. I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, purché adibiti ad abitazione principale.
 - C. Il fabbricato assegnato al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice di separazione legale (ordinanza cautelare del Presidente del Tribunale, sentenza di omologazione della separazione consensuale, sentenza di definizione della separazione giudiziale) ovvero di annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, da questo utilizzato quale abitazione principale.

PRECISAZIONI:

SEPARAZIONE LEGALE La Legge di Bilancio 2020 ha innovato anche la disciplina prevista per l'assimilazione dei fabbricati assegnati ad uno dei coniugi a seguito di separazione o divorzio, perché l'ha vincolata alla presenza, all'atto dell'assegnazione, di figli minori (ex. art. 337 sexies cod. civ.) ovvero di figli maggiorenni portatori di handicap grave (ex. art. 337 septies cod. civ.) collocati nel fabbricato in questione; **in assenza di figli l'eventuale assegnazione non determina il godimento del regime agevolato**.

Il raggiungimento della maggiore età da parte dei figli non determina di per sé il venir meno dell'assimilazione che si determina solo a seguito dell'eventuale **provvedimento di revoca** dell'assegnazione.

Al provvedimento di separazione legale (ordinanza cautelare del Presidente del Tribunale, sentenza di omologazione della separazione consensuale, sentenza di definizione della separazione giudiziale) sono equiparati i provvedimenti di annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Detto provvedimento costituisce per Legge un diritto di abitazione sull'immobile a favore del coniuge assegnatario, che come tale diventa l'unico soggetto passivo di imposta a cui si applicherà l'esenzione IMU nelle ipotesi di abitazione principale diversa da A1/A8/A9 o il versamento dell'IMU con aliquota generale negli altri casi.

- D. Il fabbricato posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco e all'ordinamento prefettizio; a questi soggetti, in ragione delle esigenze del loro servizio, non è richiesto l'utilizzo del fabbricato quale abitazione principale.
- E. Il fabbricato di civile abitazione posseduto e non concesso in locazione da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente.

PRECISAZIONI:

L'esenzione non si applica ai fabbricati appartenenti alle suddette tipologie che rientrino però nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; questi scontano l'imposta sulla base dell'aliquota e con la detrazione prevista per l'abitazione principale.

L'esenzione o agevolazione si estende anche alle pertinenze dei suddetti fabbricati, con le limitazioni di categoria e numero previste per quelle delle abitazioni principali.

Per tutte le tipologie di fabbricati assimilati all'abitazione principale sussiste l'obbligo dichiarativo, ma non costituisce presupposto costitutivo per usufruire del beneficio; sicché in caso di omessa presentazione l'esenzione da imposta non potrà essere negata, in presenza di tutte le condizioni previste dalla normativa, ma l'ente potrà irrogare la sanzione minima prevista per l'omessa dichiarazione (€ 50,00).

RIDUZIONI:

Riduzione della base imponibile del 50% nei seguenti casi:

- fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al d. legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati a condizione che lo stato di fatto rispecchi una delle ipotesi di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione (ordinaria o straordinaria), previste dal Regolamento Comunale IMU e sia accertato dall'ufficio tecnico comunale con perizia o autocertificato preventivamente dal contribuente;
- fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta.

La Legge 208/2015 ha fatto decadere la facoltà dei Comuni di assimilare all'abitazione principale i fabbricati dati in comodato d'uso tra genitori e figli prevedendo che agli stessi si applichi l'aliquota generale prevista per gli altri fabbricati con riduzione del 50% della base imponibile (con estensione dell'agevolazione alle relative pertinenze) nelle sole ipotesi in cui sussistano **tutte le seguenti condizioni:**

1. il comodato deve essere tra parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli);
2. l'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso, quindi non deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali: A1/A8/A9;
3. il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (l'agevolazione decorre dalla data di registrazione del contratto);
4. il comodatario, cioè colui che riceve in uso l'immobile, deve averlo adibito ad abitazione principale;
5. il comodante, cioè colui chi concede in comodato, deve risiedere nello stesso Comune del comodatario e in cui si trova immobile, ossia genitori e figli devono risiedere entrambi nel Comune;
6. il comodante deve possedere in Italia, anche in quota, al massimo 2 immobili di categoria A non appartenenti alle categorie A1/A8/A9, che devono essere stati adibiti l'uno ad abitazione principale del comodante e l'altro essere oggetto del comodato; al comodatario non vengono poste condizioni (ad esempio il comodatario può possedere altri beni immobili o appartamenti e il beneficio vige ugualmente);
7. i requisiti di cui sopra perché possa valere l'agevolazione devono essere obbligatoriamente attestati con dichiarazione IMU secondo il modello ministeriale da presentare al Comune. La presentazione della dichiarazione ha efficacia costitutiva e come tale è condizione indispensabile per usufruire dell'agevolazione.

ALIQUEUTE:

La delibera di consiglio che approva le tariffe IMU deve essere adottata entro il termine fissato per l'approvazione del bilancio di previsione del Comune per l'anno di riferimento ai sensi dell'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e dell'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

A prescindere dalla data di approvazione della delibera di consiglio, comunque, le aliquote IMU sono efficaci dal 1°

gennaio dell'anno di riferimento se la delibera di approvazione è adottata entro il termine massimo stabilito dalla citata normativa e se le aliquote sono pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno (comma 767).

In caso contrario devono essere applicate le aliquote vigenti nell'annualità d'imposta precedente.

Per consultare le aliquote approvate dal Comune collegarsi al sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze:

https://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscaltalocale/nuova_imu/sceltaregione.htm

MODALITA' DI VERSAMENTO:

La disciplina della nuova IMU ha lasciato invariate le scadenze per il versamento della rata di acconto, da eseguirsi entro il 16 giugno, e quella per il versamento della rata di saldo/conguaglio, da eseguirsi entro il 16 dicembre.

Il contribuente, in alternativa al versamento dell'IMU in due rate, può scegliere di effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Il versamento della nuova IMU dovrà essere effettuato esclusivamente con le modalità di cui al D. L.gs. n. 241/1997, ovvero, tramite il modello F24.

Si precisa che i titolari di partita IVA, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, dovranno eseguire il versamento dell'IMU esclusivamente con modalità telematiche.

I codici tributo che dovranno essere utilizzati per la compilazione del modello F24 per il versamento della nuova IMU sono i seguenti:

- 3912 abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- 3913 fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)
- 3914 terreni (destinatario il Comune)
- 3916 aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- 3918 altri fabbricati (destinatario il Comune)
- 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"
- 3939 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita –COMUNE"

I suddetti codici devono essere esposti nella sezione "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" del "nuovo" modello F24, così come modificato dal provvedimento Agenzia delle Entrate n. 53906 del 12 aprile 2012, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati".

Il campo "codice ente/codice comune" deve contenere il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili (**Casalgrasso: B894**).

Nel caso in cui il versamento riguardi la prima rata dell'IMU, deve essere barrato lo spazio "Acc." del modello F24; deve essere barrato "Saldo", invece, se il versamento riguarda la seconda rata.

In caso di pagamento in un'unica soluzione, devono essere barrate entrambe le caselle "Acc." e "Saldo" del modello F24. I campi "Numero immobili" e "Anno di riferimento" devono essere compilati, rispettivamente, con il numero degli immobili assoggettati all'imposta e l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento.

Nel caso in cui ci si avvalga dell'istituto del **ravvedimento operoso**, sanzioni (Cod. 3924) e interessi (Cod. 3923) dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta. In questo caso, nel modello F24 dovrà essere barrata la casella "Ravv." e nel campo "Anno di riferimento" dovrà essere indicato l'anno in cui l'imposta doveva essere versata.