

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

ACCONTO ANNO 2020

INFORMAZIONI PER L'AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA

IMU 2020

La disciplina dell'IMU è stata novellata dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che ha abrogato la TASI a far data dal 1 gennaio 2020. Ai sensi dell'art 107 del D.L. 18/2020 il termine per l'approvazione delle aliquote IMU per l'anno 2020 è stato differito al 31 luglio 2020. La rata di acconto dell'IMU scade il **16 giugno 2020**.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

Il trattamento IMU dell'abitazione principale e relative pertinenze va, ai sensi dell'art. 13 del D.L. 201/2011, così come modificato della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ss. mm, nonché dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160, va così individuato:

- abitazione principale non di lusso: esente IMU;
- abitazione principale di lusso: imponibile IMU.

È considerata abitazione principale:

- non di lusso (esente IMU) se di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9. Le pertinenze fruiscono dell'esenzione nel limite di 1 unità per ciascuna categoria catastale C/2, C/6, C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione;
- di lusso (assoggettata ad IMU) se di categoria catastale A/1, A/8 o A/9. In tal caso: è applicabile la detrazione di € 200,00 eventualmente aumentata dal Comune fino all'azzeramento dell'imposta dovuta; le relative pertinenze, nella misura massima di 1 unità per ciascuna categoria "anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo", godono delle agevolazioni previste per l'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione).

In presenza di più pertinenze appartenenti alla stessa categoria catastale, il contribuente può scegliere quella alla quale applicare il regime di favore previsto per l'abitazione principale. Ai fini IMU per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Se il nucleo familiare ha dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi:

- ubicati nello stesso Comune, l'esenzione IMU si applica soltanto ad un immobile.
-

Qualora, la famiglia risieda e dimori abitualmente in un'abitazione costituita da più unità immobiliari (si pensi, ad esempio, a 2 appartamenti contigui), l'esenzione IMU è riconosciuta soltanto per un'unità immobiliare a meno che non si provveda alla c.d. "fusione catastale".

IMMOBILI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per gli immobili assimilati all'abitazione principale è possibile fruire:

- dell'esenzione IMU, se non di lusso;
- dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per l'abitazione principale, se di lusso

Si considerano assimilati all'abitazione principale i seguenti immobili:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i 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) 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;
- 5) 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 del personale del Corpo Nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 comma 1 D.lgs 19/05/2000 n. 139 da personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

6) 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. In caso di più unità immobiliari la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO D'USO (art. 1 comma 747 L. 160/2019)

Gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli) l'art. 1, comma 747 Lett. c), Finanziaria 2019 ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile IMU.

A tal fine è necessario che:

- il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- sia presentata la dichiarazione IMU attestante il possesso di detti requisiti.

L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto. A tale fine 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.

A ciascun degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria (cfr art. 1 comma 761 L. 160/2019).

Detta agevolazione si estende altresì, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO (art. 1 comma 760 L. 160/2019)

Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431, l'aliquota di base, determinata dal Comune in misura pari allo 10,60 per cento è ridotta al 75 per cento.

RUDERI – UNITÀ COLLABENTI – FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI (art. 1 comma 747 L. 160/2019)

- La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente comma, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

- I c.d. "ruderi", cioè immobili diroccati, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale, temporalmente rilevante, registrati al Catasto nella categoria "F2 – unità collabenti", non sono considerati fabbricati e quindi non sono soggetti ad IMU come tali. Nella sola ipotesi in cui il "rudere" insista su un'area edificabile la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'area, anche tenendo conto delle possibilità di recupero del preesistente fabbricato stabile dalle vigenti norme urbanistico-edilizie.

TERRENI AGRICOLI (art. 1 comma 758 Legge 160/2019)

Ai sensi dell'art. 1 comma 758 Legge 160/2019 sono esenti IMU i terreni agricoli:

- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n.9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n.53 della Gazzetta Ufficiale n.141 del 18 giugno 1993.
- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3, del citato decreto legislativo n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

L'esenzione relativa ai terreni agricoli è riconosciuta anche: al familiare coadiuvante del coltivatore diretto: – proprietario / comproprietario

dei terreni agricoli coltivati dall'impresa agricola "coltivatore diretto", di cui è titolare un altro componente del nucleo familiare; – che, esercitando direttamente l'attività agricola, risulti iscritto come coltivatore diretto nel nucleo familiare del capo-azienda ai fini previdenziali; nel caso in cui coltivatori diretti / IAP, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto / comodato il terreno di cui mantengono il possesso e che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.

CASI DI ESENZIONE

- Immobili merce impresa costruttrice: L'art. 13, comma 9-bis, DL n. 201/2011 prevede l'esenzione IMU (a regime) per i fabbricati destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "immobili merce") fintanto che permane tale destinazione e gli stessi non sono locati.
- Immobili di enti non commerciali: Ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92, modificato dall'art. 13, DL n. 201/2011, gli immobili degli enti non commerciali sono esenti IMU solo se destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività:
 - assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
 - dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana, ex art. 16, comma 1, lett. a), Legge n. 222/85 (art. 1 comma 759 lett. g) L. 160/2019).

ESENZIONE IMU ACCONTO 2020

Il Decreto Rilancio L. 19 maggio 2020 n. 34 ha previsto all'art. 177 in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria COVID-19 che per l'anno 2020 non è dovuta la prima 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:

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.

BASE IMPONIBILE

Per calcolare l'IMU sui fabbricati iscritti a catasto, occorre individuare la rendita catastale dell'immobile desumibile dalla visura catastale e rivalutarla del 5%. Al risultato ottenuto deve essere applicato il moltiplicatore relativo alla categoria di appartenenza che di seguito vengono riepilogati:

Cat. A (no A/10)	160	Cat. A/10	80	Cat. C/2-C/6-C/7	160	Cat. C/3-C/4-C/5	140
Cat. B	140	Cat. C/1	55	Cat. D (no D/5)	65	Cat. D/5	80

Esempio Valore imponibile = rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore.

- Fabbricati di categoria D non iscritti in catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, è necessario moltiplicare il valore di bilancio per gli specifici coefficienti aggiornati annualmente da un apposito DM ("valore contabile").

ALIQUOTE

Si riportano le aliquote del tributo confermate per l'anno d'imposta 2020 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 27/12/2019 da utilizzare per la liquidazione dell'imposta per i fabbricati diversi dall'abitazione principale e relative pertinenze in sede di acconto anno 2020.

A tal fine si precisa che in sede di prima applicazione dell'imposta novellata dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160, non essendo ancora state deliberate le aliquote anno 2020, la rata di acconto da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Per gli immobili per i quali il presupposto impositivo si è realizzato nel corso del primo semestre 2020, il soggetto passivo può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto delle aliquote IMU stabilite per l'anno precedente.

Le aliquote confermate per il primo semestre dell'anno 2020 sono le seguenti:

<p>Abitazione principale categoria catastale A/1, A/8, A/9 relative pertinenze così come definite dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011</p>	<p>4,00 per mille</p>
<p>Abitazioni e relative pertinenze concesse in comodato ai parenti in linea retta di primo grado, con registrazione del contratto e possesso da parte del comodante di massimo due unità abitative nello stesso Comune</p>	<p>10,60 per mille, con riduzione del 50 per cento della base imponibile</p>
<p>Immobili produttivi o destinati all'esercizio di arti e professioni, utilizzati direttamente dal possessore, e relative pertinenze</p>	<p>8,60 per mille</p>
<p>Aree edificabili</p>	<p>7,60 per mille</p>
<p></p>	<p></p>

Terreni agricoli, non posseduti e condotti da imprenditori agricoli professionali o coltivatori diretti, ubicati nella parte non montana del Comune	9,50 per mille
per tutti gli altri fabbricati	10,60 per mille

Calcolo dell'imposta Le aliquote sopra riportate sono da impiegare per il calcolo dell'imposta in acconto ed a saldo. L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. Per i mesi di 31 giorni si computa per intero il mese per il quale il possesso si è protratto per almeno 16 giorni.

DETRAZIONE

Abitazione principale: dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le pertinenze dell'abitazione principale 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, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione e la maggiorazione spettano fino a concorrenza dell'imposta dovuta sull'abitazione principale e relative pertinenze.

Terreni agricoli: posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, si applica una riduzione dell'imposta, nelle misure stabilite dall'art. 13, comma 8-bis, del D.L. 201/2011, limitatamente alla parte eccedente il valore di 6.000,00 euro con le seguenti riduzioni:

- a) 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 6.000,00 euro e fino a euro 15.500,00;
- b) 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i 15.500,00 euro e fino a euro 25.500,00;
- c) 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500,00 e fino a 32.000,00.

Per i terreni agricoli, la base imponibile è ottenuta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 23/12/1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

MODALITA' VERSAMENTO

Per gli immobili gravati dall'IMU entro il **16 GIUGNO 2020** deve essere effettuato il versamento dell'acconto.

Il versamento dell'imposta deve eseguirsi a mezzo di modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), utilizzando i codici tributo sotto indicati e può essere effettuato - presso tutti gli sportelli bancari e postali - in contanti, con carte pagobancomat, postmat, postepay (se abilitati), con assegni bancari o postali, con assegni circolari e vaglia postali secondo le disposizioni normative vigenti. Il modello F24 è reperibile presso tutti gli sportelli bancari e postali presenti sul territorio nazionale ed è scaricabile dal sito **www.agenziaentrate.gov.it** ove sono riportate anche le istruzioni relative alla compilazione. (**modelloF24 - istruzioni modello F24**). **Il codice comune corrisponde a B101.** Il pagamento del tributo deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a euro 0,49, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Per i soli fabbricati di categoria D (esclusi i D10) è necessario effettuare il versamento separando la quota comunale da quella statale. L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro inferiore o superiore. Non è dovuto il versamento se l'imposta dovuta per l'intero anno è inferiore a 5,00 euro (rif. Regolamento comunale per l'applicazione dell'I.M.U.).

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota
--------------------	-------------------------	------------------

	BOVES – B101	Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	=====
Fabbricati rurali strumentali	3913	=====
Fabbricati ctg. D uso produttivo	3930	3925
Terreni	3914	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati	3918	=====

Dichiarazione: I contribuenti sono tenuti a presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello** in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con apposito decreto ministeriale. La circolare ministeriale 1/DF 18 marzo 2020 ha chiarito che *“limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020”*.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

In caso di omesso o insufficiente versamento della IMU si applica la sanzione prevista per gli omessi/insufficienti versamenti delle imposte erariali.

È possibile usufruire del ravvedimento con le analoghe regole stabilite per la regolarizzazione in materia di tributi erariali.

La sanzione minima, che costituisce la base di partenza per il calcolo della sanzione ridotta, è la seguente:

- **"ravvedimento sprint" entro 14 giorni della scadenza:** pari a 1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo;
- **"ravvedimento intermedio" dal 15 giorno al 90 giorno della scadenza** ovvero, per le omissioni e gli errori commessi in dichiarazione, entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione in cui l'omissione o l'errore è stato commesso: 15% dell'importo non versato;
- **"ravvedimento lungo" dal 91 giorno successivo alla scadenza,** a condizione che il versamento sia eseguito entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, ovvero, se non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore: 30% dell'importo non versato.

A tali sanzioni vanno applicate, per calcolare la sanzione ridotta, le seguenti riduzioni:

- 1/10 della sanzione minima RAVVEDIMENTO “BREVE” entro 30 giorni Art. 13, co. 1, lett. a), DLgs. 472/97 (Sanzione ridotta 0,1% per ogni giorno di ritardo entro 14 gg – 1,5 % dai 14 giorni ai 30 giorni);
- 1/9 della sanzione minima RAVVEDIMENTO “INTERMEDIO” entro 90 giorni Art. 13, co. 1, lett. a)-bis, DLgs. 472/97 (dai 30 giorni di ritardo ai 90 giorni 1,66 %);
- 1/8 della sanzione minima RAVVEDIMENTO “LUNGO” entro la dich. successiva (30.6) Art. 13, co. 1, lett. b), DLgs. 472/97 (oltre i 90 giorni entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo 3,75%);

Il ravvedimento dell'omesso/tardivo versamento dell'IMU va effettuato versando:

- l'importo dovuto a titolo d'imposta (non versato);
- gli interessi da ravvedimento calcolati secondo il saggio legale;
- la sanzione ridotta.

Il ravvedimento non è possibile oltre il termine per la presentazione della dichiarazione, ossia dopo il 30.6 dell'anno successivo. Le disposizioni che consentono la regolarizzazione oltre questo termine non si applicano infatti ai tributi locali.

TASI

Ai soli fini del versamento dell'acconto anno 2020, poiché in sede di prima applicazione dell'imposta come novellata dalla L. 160/2019, occorrendo versare l'imposta nella misura della metà di quanto versato nell'anno 2019 si riportano le aliquote TASI confermate dalla delibera C.C. n. 109 del 27/12/2019, da utilizzare per le seguenti fattispecie di immobili:

Abitazione principale categoria catastale A/1, A/8, A/9 relative pertinenze così come definite dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011	2,00 per mille
Aliquota per i fabbricati strumentali all'attività agricola	1,00 per mille
Immobili produttivi o destinati all'esercizio di arti e professioni, utilizzati direttamente dal possessore, e relative pertinenze	2,00 per mille

Per quanto concerne le modalità di versamento e le scadenze esse sono analoghe a quelle previste per l'IMU a tal fine si rimanda al relativo paragrafo denominato MODALITA' DI VERSAMENTO.

Per maggiori informazioni:

Comune di Boves - Ufficio Tributi – Piazza Italia n. 64

E-mail: tributiboves@comune.boves.cn.it - PEC (solo per invii da PEC): comune.boves.cn@cert.legalmail.it

Tel. 0171391822 - 0171391862 – sito internet:

www.comune.boves.cn.it

Sul sito web del comune www.comune.boves.cn.it, è disponibile il **software per il calcolo autonomo dell'IMU** raggiungibile all'indirizzo web: <https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/portalecontribuente/Home.aspx?codcat=b101>, il quale costituisce un importante passo verso la semplicità dei rapporti: il Comune, attraverso un accesso riservato, permette la libera consultazione della propria banca dati tributaria ai contribuenti.