

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

Servizio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I M U - ANNO 2021

A DECORRERE DALL'ANNO 2020, LA IUC-IMU E IUC-TASI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 639 DELLA L. 147/2013 SONO ABROGATE ED È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DISCIPLINATA DALL'ART. 1, COMMI 739 – 783 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (inclusi i terreni e le aree edificabili).

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Al riguardo:

1. Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta 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;
2. Per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria.
3. Per **area edificabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.
4. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

A DECORRERE DAL 2020 GLI IMMOBILI CHE FINO AL 2019 ERANO ASSOGGETTATI A TASI SARANNO ASSOGGETTATI AD IMU

Rientrano in tale casistica:

A – fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (così detti “**immobili merce**”);

B – **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1994.

SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI:

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti

- universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
 - la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
 - 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 dalle 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 di dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - unità immobiliare, e relative pertinenze, 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, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Per questa tipologia di assimilazione **occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio**, apposita comunicazione (su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso o conformi ad esso in quanto a contenuto informativo) entro il termine della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto al fine di attestare il possesso dei suddetti requisiti. Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- Il proprietario** degli immobili, inclusi terreni e le aree fabbricabili a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
 - **il locatario**, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
 - **il genitore affidatario dei figli** in base a provvedimento del giudice.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è 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

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONI

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 758 della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 sono esenti:

- I terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del citato D.Lgs. n. 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- 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 del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993. Nel territorio del Comune di Cesena sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

BASE IMPONIBILE

Fabbricati forniti di rendita catastale

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% ed applicando poi i moltiplicatori riportati in tabella:

Classificazioni catastali	moltiplicatore
Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10	160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria catastale D/5	65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	55

Terreni agricoli non esenti

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dal reddito dominicale rivalutato del 25% ed applicando poi il **moltiplicatore 135**.

Aree fabbricabili

Il valore imponibile 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.

Per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili anche per l'anno d'imposta 2020, i contribuenti interessati possono fare riferimento a quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. 9 del 26/02/2020.

RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

- a) *fabbricati di interesse storico o artistico* di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) *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 testo unico di cui al 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 nel periodo precedente.
Si precisa che **l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**
Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.
- c) Per le unità immobiliari fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che 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.
Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

N.B. A decorrere dal 2021 è riconosciuta una riduzione del 50% dell'IMU dovuta su una sola unità immobiliare ad uso abitativo posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione estera maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. L'agevolazione, introdotta dalla Legge di bilancio 2021 n.178 del 30/12/2020, si applica ai pensionati che risiedono all'estero, ma a patto che percepiscano una pensione di convenzione internazionale (che hanno lavorato in Stati esteri extracomunitari convenzionati con l'Italia).L'abitazione non deve essere concessa in affitto o in comodato d'uso.

ALIQUOTE E DETRAZIONI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMU 2021

(Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 30/03/2021)

Ai fini del calcolo del dovuto si riportano di seguito le aliquote IMU 2021.

Nella tabella di seguito riportata si riassumo aliquote e codici tributo da applicare alle varie categorie di immobili ai fini IMU:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA IMU 2020	IMU Quota COMUNE	COD. F24 COMUNE	IMU Quota STATO	COD. F24 STATO
1. Aliquota ordinaria per fabbricati (si applica alla generalità degli immobili, ove non esenti, ad eccezione di quelli soggetti ad altre aliquote sotto riportate)	10,60 %	10,60 %	3918		
2. Aliquota ordinaria per terreni (anche incolti)	10,60 %	10,6 %	3914		
3. Aliquota ordinaria per aree edificabili	10,60 %	10,60 %	3916		
4. Aliquota per abitazione principale (e relative pertinenze) per: abitazioni principali se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9; unità immobiliari equiparate/assimilate, per legge e/o dal Regolamento comunale, alle abitazioni principali, se censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9; alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.	5,70 %	5,70 %	3912		
5. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D"	10,60 %	0,30%	3930	0,76%	3925
6. BENI MERCE , Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (EX-TASI)	1,00 %	1,00%	3939		
7. Fabbricati rurali ad uso strumentale (EX-TASI)	1,00 %	1,00%	3913		

E' PREVISTA UNA DETRAZIONE ANNUALE DI EURO 200,00 PER:

- abitazioni principali censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari equiparate/assimilate alle abitazioni principali, censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (o equiparata/assimilata o assegnata da ex IACP) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 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.

TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO - QUANDO E QUANTO PAGARE:

L'imposta IMU nel 2021 deve essere pagata **in acconto entro il 16 giugno 2021** e **a saldo entro il 16 dicembre 2021**.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze alla data del 28/10/2021. Il pagamento deve essere arrotondato all'Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a **5,00 euro**. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2021.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

Il **versamento** dell'IMU deve essere effettuato utilizzando il **modello F24** (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile gratuitamente presso gli sportelli bancari convenzionati e postali).

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per **Scandolara Ravara I497**. I **codici tributo** da utilizzare per entrambe le modalità di versamento sono riportati nello schema di cui sopra.

PROGRAMMA DI CALCOLO IMU E PORTALE AL CITTADINO "CALCOLO IMU20"

Sul sito internet www.unionemunicipia.it è a disposizione un **MOTORE DI CALCOLO IMU "ANUTEL CALCOLOIMU21"** che consente al contribuente di eseguire il calcolo del dovuto IMU (anche in ravvedimento) e stampare i modelli di pagamento

DICHIARAZIONE

La Dichiarazione IMU deve essere presentata su apposito modello, che disciplina anche i casi in cui la medesima deve essere prodotta.

La Dichiarazione IMU 2021, ove dovuta, deve essere presentata **entro il 30 giugno 2022**, anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

ENTI NON COMMERCIALI

Si fa presente che per gli Enti non commerciali vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – l'art. 1, comma 763, della L n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU/TASI ENC con invio telematico).

INFORMAZIONI

Informazioni più dettagliate sull'applicazione del tributo, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando telefonicamente l'ufficio Tributi al seguente numero di telefono 0375/95101 int. 2 o via mail all'indirizzo: comune.scandolara@unionemunicipia.it