

IMU 2020

legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Art. 1, commi 739- 783

SCADENZA: 16 giugno per l'acconto e 16 dicembre per il saldo.

Non è dovuto l'acconto Imu 2020 per gli immobili rientranti nella categoria D/2, quali agriturismo, rifugi di montagna, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, b&b, a condizione che i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate

CHI DEVE PAGARE

- i **possessori di immobili**, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi
- il **genitore** assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice **affidatario dei figli**
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e **per tutta la durata del contratto**

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

OGGETTO DELL'IMPOSTA

- **fabbricato** cioè 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, purché accatastata unitariamente;
- **area fabbricabile** cioè 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 espropriazione per pubblica utilità.
- **terreni agricoli:** ESENTI in quanto comune montano

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'ABITAZIONE PRINCIPALE o assimilata È ESENTE dall'applicazione dell'imposta **salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale **il possessore e i componenti del suo nucleo familiare** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Nel caso di coniugi che separano le residenze in Comuni diversi, la Corte di cassazione (ordinanze nn. 4166/2020 e 4170/2020) ha stabilito che per i coniugi (non separati) non è possibile riconoscere l'agevolazione per abitazione principale a nessuna delle due unità abitative.

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

Assimilazioni all'abitazione principale

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica
- 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, **adibiti ad abitazione principale**
- la casa **familiare** assegnata **al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice;
- 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 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;
- 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**

CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Se 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

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili così definiti:

- **fabbricati iscritti in catasto**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori:
 - a) 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
 - b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
 - c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
 - d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10
 - e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
 - f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo

- **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Mef
- **locazione finanziaria**, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo
- **aree fabbricabili**, il valore è costituito considerando **il valore venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale di ogni anno.

Attenzione!! Il comune di Burcei non dispone di valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini IMU. Si ricorda che i vecchi valori ICI non hanno efficacia dal 2012.

- 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, 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
- per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 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 la **base imponibile è ridotta del 50 per cento**. 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,
- per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato d'uso gratuito** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° 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 la **base imponibile è ridotta del 50 per cento**; 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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

Detrazioni d'imposta

- **abitazione principale** del soggetto passivo e classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9** nonché per le relative pertinenze: **detrazione di € 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
- alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616: **detrazione di € 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Codici di versamento

Codici F24 per nuova IMU		
Agenzia delle Entrate - Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020		
Codice	Denominazione	Beneficiario
3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE	Comune
3913	IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE	Comune
3914	IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE	Comune
3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE	Comune
3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE	Comune
3925	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO	Stato
3923	IMU - imposta municipale propria – INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE	Comune
3924	IMU - imposta municipale propria – SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE	Comune
3930	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE	Comune
3939	IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita –COMUNE	Comune
In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all' imposta		

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi, ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g) ("enti non commerciali"), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Mef, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), **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

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta