

INFORMATIVA IMU 2021

La legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal **1 gennaio 2020**, l'imposta unica comunale (IUC), **eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI)** e disciplinando l'imposta municipale propria (IMU).

PER CHE COSA SI PAGA:

l'IMU si applica a:

- **FABBRICATI:** 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; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- **AREE FABBRICABILI:** 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni 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 nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- **TERRENI AGRICOLI:** terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, **compreso quello non coltivato**.

CHI PAGA L'IMU:

- chi possiede immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, in qualità di proprietario oppure come titolare dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- il concessionario su aree demaniali;
- il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria; l'IMU è calcolata in base agli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni;
- chi amministra i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale;
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

COME E QUANDO SI PAGA:

INFORMATIVA IMU 2021

L'imposta si paga in due rate: la prima, in acconto, entro il **16 giugno 2021** e la seconda, in saldo, entro il **16 dicembre 2021**.

In alternativa è possibile pagare in un'unica soluzione (acconto e saldo) entro il 16 giugno 2021.

Il versamento della prima rata e' 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 e' eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

IL PAGAMENTO AVVIENE UTILIZZANDO IL **MODELLO F24** in cui indicare il codice comune **M297** ed uno dei seguenti codici tributo:

3912	abitazione principale e relative pertinenze denominato: "IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze –COMUNE"
3913	denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";
3914	denominato: "IMU – imposta municipale propria per i terreni agricoli – COMUNE"
3916	denominato: "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE"
3918	denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – 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 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE".

ABITAZIONE PRINCIPALE:

E' **esclusa dal pagamento** dell'IMU l'abitazione principale e le relative pertinenze, salvo che sia classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Abitazione principale: 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**;
È onere del contribuente presentare apposita dichiarazione IMU per indicare l'immobile adibito ad abitazione principale.

Pertinenze dell'abitazione principale: 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'abitazione.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

INFORMATIVA IMU 2021

- 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 che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 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.

AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero):

A partire **dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà.**

L'agevolazione prevista dalla legge di bilancio 2021 si applica quindi ai pensionati che risiedono all'estero, ma a patto di percepire una pensione in regime di convenzione internazionale e siano residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

A tal fine è consigliabile consultare la sezione Inps relativa alle "*informazioni utili sulla pensione in regime internazionale*".

Per beneficiare della riduzione è necessario presentare **Dichiarazione IMU**.

IMMOBILE CONCESSO IN USO GRATUITO:

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in uso gratuito dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli, che le utilizzano come abitazione principale.

INFORMATIVA IMU 2021

Per beneficiare della riduzione occorre rispettare le seguenti condizioni:

- ✓ Il contratto deve essere registrato
- ✓ Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia
- ✓ Il comodante deve essere residente anagraficamente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in uso gratuito

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il soggetto passivo (comodante), oltre all'immobile concesso in uso gratuito, possieda NELLO STESSO COMUNE un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A8 e A/9.

ATTENZIONE:

Se il comodatario ha un'attestazione **ISEE familiare inferiore ad euro 11.000,00** l'aliquota IMU è pari al **1 per mille**. Entro il 30.06.2022 deve essere presentata dichiarazione di USO GRATUITO utilizzando il modello ministeriale di dichiarazione IMU in cui indicare nelle "annotazioni": "immobile concesso in uso gratuito", al quale deve essere allegato l'ISEE.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Attenzione: se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'esenzione o l'aliquota ridotta (nel caso di abitazioni di lusso) prevista per l'abitazione principale, alla seconda si applica l'aliquota base. Anche per le pertinenze oltre la terza l'aliquota da applicare è quella base.

IMMOBILI LOCATI:

A decorrere dal 04.09.2019 per gli immobili locati a canone concordato, secondo l'Accordo Territoriale recepito con prot. 135190/2019 (Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 18.11.2019) fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, redatto in conformità alle finalità indicate nell'art. 2 della Legge 431/1998, l'imposta è ridotta del 25%.

ALIQUOTE:

1	Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A1, A8 e A9)	Escluse
2	Abitazione principale e relative pertinenze (solo cat. A1, A8 e A9)	6 per mille
3	Immobili locati alle condizioni definite dagli accordi stipulati con le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431	8,70 per mille

INFORMATIVA IMU 2021

4	Immobili dati in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta, concesso in base all'art. 1, comma 747 lettera C) della legge n. 160/2019 e con valore ISEE del comodatario inferiore ai 11.000,00 euro annui.	1 per mille
5	Aree fabbricabili	10,60 per mille
6	Fabbricati rurali ad uso strumentale	1 per mille
7	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	2,5 per mille
8	Terreni Agricoli	10,60 per mille
9	Fabbricati di categoria D	10,60 per mille
10	Aliquota ordinaria per tutti gli altri immobili	10,60 per mille

COME SI CALCOLA:

Per determinare il **valore imponibile** di un immobile iscritto al catasto (esclusi gli immobili di interesse storico-artistico, inagibili o inabitabili), è necessario eseguire la seguente operazione:

Valore imponibile = Rendita Catastale rivalutata(*) x Coefficiente di capitalizzazione

Calcolo dell'Imposta = Valore imponibile x aliquota I.M.U. x quota di possesso x mesi di riferimento

(*)Tutte le rendite catastali, anche quelle appena notificate, vanno rivalutate del 5% mentre i Redditi Dominicali dei Terreni Agricoli vanno rivalutati del 25%.

I Coefficienti di capitalizzazione, sono i seguenti:

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 le categorie C/3, C/4 e C/5;
C	80	per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazione);
D	80	per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
E	65	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5;
F	55	per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi)

RAVVEDIMENTO OPEROSO:

nel caso in cui la **violazione non sia stata già accertata formalmente** dal Comune, può versare l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione ridotta, pari:

GIORNI DI RITARDO	SANZIONE RIDOTTA
Fino a 14 giorni	0,1% per ogni giorno di ritardo fino al 14° giorno, per il quale si applica la misura del 1,4%
Da 15 a 30 giorni	1,50%
Da 31 a 90 giorni	1,67%

INFORMATIVA IMU 2021

Dal 91° giorno ed entro un anno dalla violazione	3,75%
Entro 2 anni dalla violazione	4,29%
Oltre 2 anni dalla violazione	5%

Tassi di interesse applicati per il Ravvedimento operoso:

- **2020** : 0,05% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14 dicembre 2019)
- **2019**: 0,8% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2018, Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15 dicembre 2018)
- **2018**: 0,3% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2017, Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 2017)
- **2017**: 0,1% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 7 dicembre 2016, Gazzetta Ufficiale n. 291 del 14 dicembre 2016)
- **2016**: 0,2% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2015, Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15 dicembre 2015)

ESENZIONE IMU DA COVID 19:

La legge 178/2020 (**legge di Bilancio 2021**) prevede **agevolazioni per il pagamento dell'IMU 2021** per alcune **categorie economiche** che sono **maggiormente colpite dalla crisi** determinata dall'epidemia da Coronavirus.

Analizzando un po' più nel dettaglio la nuova disposizione, esenta dalla prima rata dell'IMU dovuta nel 2021:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, 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 soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi o manifestazioni;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

DICHIARAZIONE:

I soggetti passivi sono tenuti a presentare apposita dichiarazione, utilizzando l'apposito modello ministeriale approvato annualmente, entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento oggetto di dichiarazione.

DI SEGUITO ALCUNI ESEMPI DI CASI IN CUI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU:

- ❖ immobile concesso in uso gratuito;
- ❖ immobile locato a canone concordato secondo gli accordi stipulati con le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori (articolo 2, commi 3 e 4 della legge 431/98) (Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 29.02.2016)

INFORMATIVA IMU 2021

- ❖ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili
- ❖ fabbricati di interesse storico o artistico
- ❖ intervento di una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto
- ❖ immobili oggetto di locazione finanziaria
- ❖ immobili assegnati al socio della cooperativa edilizia di proprietà indivisa oppure immobili per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.
- ❖ Intervento di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
- ❖ l'area è divenuta edificabile in seguito a demolizione del fabbricato.

E COMUNQUE IN TUTTI I CASI IN CUI IL COMUNE NON E' IN POSSESSO NE' PUO' ACQUISIRE D'UFFICIO LE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.

.....

PER OGNI INFORMAZIONE GLI UFFICI DELLA FIUMICINO TRIBUTI S.P.A. , SITI IN PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 10 –FIUMICINO (RM), SONO A DISPOSIZIONE NEI SEGUENTI GIORNI ED ORARI:

LUNEDI – MERCOLEDI – VENERDI : DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 14.00

MARTEDI E GIOVEDI: DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 16.30

NEL CASO IN CUI SI VOGLIA UTILIZZARE IL CONTATTO TELEFONICO, E' PREFERIBILE CONTATTARE GLI UFFICI AL DI FUORI DEGLI ORARI DI APERTURA DEGLI SPORTELLI AL PUBBLICO

TELEFONO 06-65043252 – POSTA ELETTRONICA: protocollo@fiumicinotributi.it – imu@fiumicinotributi.it