

Guida IMU anno 2020

La Legge di Bilancio 2020, L. 160/2019 art. 1 comma 738, ha abolito l'Imposta unica comunale IUC limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina IMU e TASI, restando ferme, invece, le disposizioni relative alla tassa rifiuti (TARI). All'art. 1 commi da 739 a 783 sono state riscritte le disposizioni dell'imposta municipale unica (IMU).

Definizioni

FABBRICATO: è 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. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

ABITAZIONE PRINCIPALE: è 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. 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.

AREA FABBRICABILE: è 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. 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.

TERRENO AGRICOLO: è il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Da chi è dovuta

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, ad eccezione dell'abitazione principale purché non "di lusso".

I soggetti passivi IMU sono:

- **il proprietario** di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati;
- **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 assegnatario della casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

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.

Esenzioni

Sono ESENTI dal versamento IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, le seguenti fattispecie:

- a) **Abitazione principale e relative pertinenze** (C/2, C/6, C/7 massimo una per categoria).

Sono **considerate abitazioni principali**:

- 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 D.M. delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - 4) le 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 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;
 - 6) le 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.
- b) **Terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del citato D.Lgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- c) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- d) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- e) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del DPR 601/1973;
- f) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- g) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11/02/1929 e reso esecutivo con la L. 810/1929;
- h) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D.L. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. 27/2012, nonché il regolamento di cui al DM dell'economia e delle finanze 200/2012.

La L. 160/2019 non ha invece confermato le agevolazioni previste fino al 31/12/2019 per i pensionati AIRE.

L'articolo 177 del DL 34/2020 (Decreto Rilancio) ha previsto l'esenzione dall'acconto IMU 2020 per le seguenti tipologie:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) gli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), 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 ed appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i proprietari coincidano con i gestori.

Come calcolare l'IMU

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare le aliquote.

FABBRICATI: la base imponibile dei fabbricati si ottiene applicando i seguenti moltiplicatori alle rendite catastali rivalutate del 5%:

- **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 (R.C.x1,05x160);
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (R.C.x1,05x140);
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (R.C. x1,05x80);
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (R.C. x1,05x80);
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (R.C. x1,05x60);
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (R.C. x1,05x55)

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.

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D non iscritti a 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 c. 3 dell'art. 7 del D.L. 333/1992, convertito in L. 359/1992, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con D.M. dell'economia e delle finanze. In caso di 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: la base imponibile è costituita dal valore 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. 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 D.P.R. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata 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.

TERRENI AGRICOLI: la base imponibile si ottiene applicando al reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25% il moltiplicatore pari a 135 (R.D.x1,25x135).

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno di possesso. A tal 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 ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Modalità di versamento

Il versamento dell'IMU va eseguito in autoliquidazione dai contribuenti interessati.

L'imposta è versata in due rate: **16 giugno** (acconto) e **16 dicembre** (saldo).

E' comunque possibile provvedere al pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.

Per i soli immobili accatastati con categoria D è riservata allo Stato l'imposta calcolata con aliquota dello 7,6‰, mentre al Comune è riservata la differenza d'imposta calcolata applicando l'aliquota risultante dalla differenza tra l'aliquota deliberata dal Comune e quella statale.

Il versamento IMU:

- va effettuato con arrotondamento all'unità di euro per ciascun rigo del modello F24 utilizzato, per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo;
- non va effettuato se l'imposta annua complessivamente dovuta è inferiore o uguale a euro 12,00;
- va effettuato da *ogni proprietario, comproprietario o titolare di diritti reali per la singola quota di proprietà e periodo di possesso dell'immobile*;
- per più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento;
- va effettuato **utilizzando il modello F24**, presso qualsiasi sportello postale/bancario o in via telematica.

Nel modello F24, deve essere compilata la sezione "IMU e altri tributi locali". Nel modello F24 "semplificato", all'interno della sezione "motivo del pagamento", deve essere indicato il codice "EL".

Il **codice ente/comune** da indicare nell'apposito campo del Modello F24 è per il Comune di Formigine: **D711**.

I Codici Tributo per il versamento dell'I.M.U. da utilizzare per il versamento, tramite modello F24 sono:

3912 -> abitazione principale e pertinenze (solo cat. A/1 A/8 A/9)

3914 -> terreni agricoli

3916 -> aree fabbricabili

3918 -> altri fabbricati (escluse categorie catastali D)

3925 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA STATO

3930 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA COMUNE

3939 -> immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)

Sul sito internet del Comune di Formigine è disponibile il calcolatore online al fine di consentire ai propri contribuenti di effettuare il calcolo dell'IMU on line e stampare anche il correlato modello F24 compilato.

Versamenti IMU soggetti non residenti nel territorio

Con comunicato stampa del 31/05/2012 il MEF ha precisato le modalità per il versamento dell'imposta da parte di soggetti non residente nel territorio dello Stato italiano. Qualora non sia possibile eseguire versamento tramite modello F24, occorre effettuare un bonifico al Comune di Formigine, per la quota d'imposta comunale, e/o allo Stato per la quota di interesse statale con causale:

- codice fiscale del contribuente o, in mancanza, codice di identificazione fiscale rilasciata dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU" con l'indicazione del Comune di ubicazione degli immobili (Formigine) ed i codici tributo di competenza comunale cui si riferisce il versamento (come sotto riportati)
- l'annualità cui si riferisce il versamento dell'imposta;
- l'indicazione "acconto" o "saldo" nel caso di pagamento di singole rate

Potete contattare il Comune di Formigine alla mail tributi@comune.fomrigine.mo.it per il codice IBAN su cui effettuare i versamenti a favore del Comune e/o dello Stato.

ATTENZIONE: copia della ricevuta di bonifico relative ad entrambe le operazioni (versamento a Comune e versamento allo Stato) vanno **obbligatoriamente** inviate al Comune di Formigine all'indirizzo e-mail: tributi@comune.fomrigine.mo.it

Codici Tributo:

3912 -> abitazione principale e pertinenze (solo cat. A/1 A/8 A/9)

3914 -> terreni agricoli

3916 -> aree fabbricabili

3918 -> altri fabbricati (escluse categorie catastali D)

3925 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA STATO

3930 -> immobili gruppo catastale D - QUOTA COMUNE

3939 -> immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)

Aliquote IMU

Per l'anno 2020, il termine per l'approvazione delle aliquote è il 31/07/2020.

Per l'anno 2020, entro il 16 giugno va versato l'acconto IMU nella misura del 50% di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il versamento del saldo, entro il 16/12, andrà effettuato detraendo l'acconto versato dal totale dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote che verranno approvate.

Riduzioni/Agevolazioni

➤ **COMODATI A PARENTI 1° GRADO IN LINEA RETTA**

Il comodante, per usufruire dell'aliquota agevolata prevista dal Comune, è tenuto a **presentare comunicazione entro il 31/12** nell'anno in cui si concede il comodato. La comunicazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

E', inoltre, previsto l'abbattimento del 50% della base imponibile per le unità immobiliari e relative pertinenze (una per cat. catastale C/2, C/6 e C/7) concesse in comodato gratuito a parenti entro il primo grado purché:

- a) il comodatario utilizzi l'immobile come sua abitazione principale (dimora e residenza);
- b) il comodante possieda una sola abitazione in Italia (oggetto del comodato), oppure possieda due alloggi, uno oggetto del comodato e l'altro adibito a sua abitazione principale;
- c) gli immobili non siano di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- d) il comodante ed il comodatario risiedano e dimorino nello stesso Comune;
- e) il contratto (scritto o verbale) di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

L'abbattimento del 50% si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

➤ **CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO**

E' prevista la riduzione del 25% dell'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune di Formigine, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/1998.

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 e delle integrazioni agli accordi territoriali tra le associazioni di categoria, depositati il 20/11/2017, per tutti i **contratti a canone concordato previsti dalla L. 431/1998 stipulati dal 01/12/2017** si è resa obbligatoria l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria proprietari o inquilini firmatari degli accordi territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018.

E' necessaria, per il Comune di Formigine, la **presentazione comunicazione, unitamente a copia del contratto di locazione e dell'attestazione di conformità**, entro il 31/12 dell'anno in cui si concede la locazione. L'autocertificazione resta valida e non deve essere ripresentata se non cambia nessuno degli elementi indicati nella stessa.

➤ **FABBRICATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

➤ **FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI**

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/inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ed ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d) del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi del vigente regolamento comunale.

L'immobile non deve essere utilizzato e non utilizzabile stante il pericolo di collasso delle strutture portanti o di tamponamento, o a causa delle insufficienti condizioni igienico-sanitarie come precedentemente indicato.

Tali fabbricati non devono essere oggetto di interventi di recupero ai sensi della Legge 457/78 art. 31, lettere c), d) ed e) che comportano il versamento dell'imposta sulla base del valore dell'area edificabile (art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 504/92).

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 D.P.R. 445/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Occorre **presentare dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ai fini IMU. La riduzione del 50% della base imponibile si applica dalla data di presentazione di tale dichiarazione.**

Ravvedimento

Nel caso non sia stata versata una o più rate IMU, il contribuente può versare tardivamente l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi moratori. Tale procedura si chiama "Ravvedimento Operoso". In caso di ravvedimento occorre barrare la casella "Ravv" sul modello di pagamento F24 e sanzioni e interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

Rimborsi

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Al Comune vanno inviate le richieste di rimborso inerenti anche l'imposta di competenza statale eventualmente versata in eccesso per gli immobili siti sul territorio di Formigine. Per il rimborso dell'imposta statale si dovranno rispettare le procedure previste dall'art.1, commi da 722 a 727, della L. 147/2013, art.1 comma 4 del D.L. 16/2014 convertito con modificazioni dalla L. 68/2014, e Decreto interministeriale del 24 febbraio 2016 e Circolare del Ministero dell'economia e delle Finanze n. 1/DF del 14 aprile 2016.

Dichiarazione IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** alla data 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 l'apposito decreto ministeriale.

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

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012.

La dichiarazione IMU riferita a variazioni intervenute nel corso dell'anno 2020 e rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta **può essere consegnata a mano presso gli sportelli del Cittadino del Comune di Formigine oppure può essere inviata per posta elettronica certificata all'indirizzo [PEC tributi@cert.comune.formigine.mo.it](mailto:tributi@cert.comune.formigine.mo.it) oppure inviata all'ufficio tributi Via Unità d'Italia 26 – 41043 Formigine entro il termine del 30/06/2021**, con l'utilizzo del modello pubblicato sul sito internet del Comune di Formigine.

Nelle istruzioni della dichiarazione, pubblicate sul sito del Comune, sono elencati i casi in cui è necessaria la presentazione della dichiarazione.