

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2021

L'IMU è disciplinata dalla Legge 160/2019 che ha abolito la IUC nelle componenti IMU e TASI.

Sul sito comunale nella sezione dedicata ai Tributi comunali è possibile consultare il “nuovo” Regolamento IMU e la delibera di approvazione delle tariffe anno 2021.

**PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA è il possesso di** (art. 1 comma 740 L. 160/2019):

- fabbricati, esclusa l'abitazione principale o assimilata, salvo il caso in cui sia iscritta in catasto in Cat. A/1, A/8-A/9, e relative pertinenze (una per ciascuna delle categorie C/, C/ e C/7 anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo);
- aree edificabili;
- terreni agricoli iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli non coltivati.

**CHI DEVE PAGARE – I SOGGETTI PASSIVI DELL'IMPOSTA** (art. 1 comma 743 L. 160/2019):

- il proprietario di immobili (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) siti nel territorio del Comune, o il titolare sugli stessi di un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi;
- 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;
- il concessionario di aree demaniali;
- il locatario finanziario, a decorrere dalla data della stipula del contratto di leasing e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.
- L'amministratore per conto di tutti i condomini per i beni comuni censibili condominiali (es. portineria) (art. 1 comma 768 L. 160/2019).

### L'ABITAZIONE PRINCIPALE

- Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e 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 ad un solo immobile.
- Le agevolazioni si applicano ad una sola abitazione principale per ogni nucleo familiare anche nel caso in cui uno dei due immobili non sia direttamente adibito ad abitazione principale, ma rientri tra le fattispecie assimilate; se, per esempio, uno dei due coniugi ha il possesso e la dimora abituale con residenza anagrafica in un'abitazione e l'altro coniuge è dipendente delle forze dell'ordine e possiede un'altra abitazione nello stesso comune, l'esenzione può essere applicata ad uno solo dei due immobili, mentre l'altro sarà soggetto ad IMU.

- **Quando invece i componenti del nucleo familiare hanno fissato la residenza anagrafica in immobili situati in comuni differenti, nessuno dei due immobili può essere considerato abitazione principale; in questo caso l'esenzione IMU non spetta su nessuna delle due abitazioni, a meno che i due coniugi non risultino separati o divorziati. (Corte di Cassazione Ordinanza n. 20130 del 24/09/2020 e Ordinanze nn. 4166 e 4170 del 19/02/2020).**
- Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (qualora abbiano le caratteristiche di soffitta o cantina e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare in cui è sita l'abitazione principale), 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 precisa che dovrà esserci coerenza fra quanto dichiarato nella dichiarazione dei redditi e nella Tari e l'IMU.

Sono equiparate all'abitazione principale :

- l'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; *(a differenza della precedente norma IMU, il soggetto può decidere di considerare abitazione principale una qualsiasi abitazione tra quelle possedute, anche se in precedenza non utilizzata come abitazione principale)*
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle suddette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della 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;
- 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 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.
- la casa familiare, e relative pertinenze, assegnata al genitore affidatario dei figli al quale con provvedimento del giudice, venga assegnata; *(novità dal 2020 ATTENZIONE : La nuova normativa IMU prevede che il soggetto passivo d'imposta è 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. La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad una abitazione principale e quindi è esclusa dal calcolo IMU. Ma la nuova precisazione implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna agevolazione e l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.)*

**Nelle casistiche sopra indicate di equiparazione è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU.**

**L'IMU non si paga per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soggetti passivi persone fisiche e pertinenze della stessa e per le unità immobiliari ad essa equiparate e relative pertinenze, ad eccezione di quelle**

**classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 che rimangono soggette all'imposta.**

#### **UNITA' IMMOBILIARI POSSEDUTE DA RESIDENTI ALL'ESTERO**

Per le unità immobiliari possedute da residenti all'estero, occorre fare una precisazione, in quanto la normativa prevede un trattamento diverso per l'anno 2021, rispetto al 2020:

- per l'anno 2020 non c'è alcuna agevolazione in quanto con la legge 160/2019 (di istituzione della nuova IMU) non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per la sola unità immobiliare posseduta da residenti all'estero, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza; l'IMU 2020 andava quindi assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie, ovvero considerando l'abitazione e sue pertinenze, come "abitazione tenuta a disposizione".

- per l'anno 2021, la **LEGGE 30 dicembre 2020, n. 178 dispone la riduzione del 50% dell'IMU dovuta 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.**

#### **ESCLUSIONI**

##### **Sono esclusi dall'IMU:**

1. l'abitazione principale e relative pertinenze (nel limite di una per ciascuna categoria catastale C2, C6, e C7), ad eccezione dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9;
2. le unità immobiliari equiparate all'abitazione principale

#### **ESENZIONI (art. 1 comma 758 e 759 L. 160/2019):**

1. terreni agricoli 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 di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
2. i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
3. i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
4. i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori indicati nell'allegato A alla legge n. 448/2001;

Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) 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;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) 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 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) 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;
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 (enti non commerciali) 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 decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19 novembre 2012, n. 200.

### **IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI**

La Legge 160/2019 all'art. 1 comma 747 lettera c) conferma la precedente normativa sulle abitazioni concesse in comodato;

la base imponibile IMU è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, e le relative pertinenze, concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il conduttore deve avere la residenza anagrafica nell'abitazione;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altre abitazioni in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A1, A8 o A9.

Il comodato è un contratto ad uso gratuito con cui il comodante consegna ad un'altra persona, detta comodatario, un bene immobile o mobile affinché se ne serva per un certo periodo di tempo. E' possibile applicare l'agevolazione dalla data della sottoscrizione del contratto che può avere sia forma verbale che scritta; affinché si possa applicare la riduzione IMU del 50 per cento il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data della sottoscrizione.

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

In caso di morte del comodatario, permane l'agevolazione(in capo al comodante) in presenza del coniuge di quest'ultimo con figli minori.

#### ***Precisazioni:***

Se il contribuente possiede anche solo una quota di una terza abitazione, l'agevolazione non può essere applicata.

Diverso invece è il caso di un soggetto che possiede oltre ai due fabbricati previsti dalla legge (abitazione principale + abitazione concessa in comodato), un'abitazione rurale ad uso strumentale adibita ad abitazione dei dipendenti. In tal caso l'agevolazione spetta comunque. Sull'argomento si è espresso il Ministero dell'Economia e Finanze con risoluzione n. 1/2016.

Nel caso in cui un fabbricato concesso in comodato risultasse anche storico, la riduzione del 50% della base imponibile è cumulabile con quella prevista per gli [immobili storici](#); quindi la riduzione spettante ammonta al 75% della base imponibile.

### ***Dichiarazioni immobili in comodato***

Il contribuente è tenuto a dichiarare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU al 50%, presentando al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale.

La dichiarazione resta valida anche per gli anni successivi fino a quando non intervengano situazioni modificative ai fini dell'imposta.

### **IMMOBILI LOCATI CON CONTRATTO CONCORDATO**

L'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998 è ridotta del **25 per cento**. Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (articolo e comma sono indicati nel contratto di locazione).

Il decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 per i contratti a canone concordato per i quali non è chiesta l'assistenza delle associazioni di categoria, prevede l'obbligo di un'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale, "anche con riguardo alle agevolazioni fiscali". Tale attestazione deve essere fornita da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo

Le agevolazioni IMU, quindi, possono essere riconosciute solo in presenza della detta attestazione, che dovrà essere presente nei contratti stipulati a decorrere dal 26/03/2018 (Accordo territoriale del Comune di Ferrara).

In data 04/06/2019 il Comune di Bondeno ha approvato il proprio accordo territoriale.

### ***Dichiarazioni degli immobili locati con contratto concordato***

L'agevolazione si applica in rapporto al periodo dell'anno, espresso in mesi, in cui sussistono le condizioni previste, considerando come protratta per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Il contribuente è tenuto a dichiarare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU del 25%, presentando al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale.

La dichiarazione resta valida anche per gli anni successivi fino a quando non intervengano situazioni modificative ai fini dell'imposta.

### **IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO**

Per i fabbricati di interesse storico e artistico (di cui all'art.10 D.Lgs. 42/2004) la base imponibile è ridotta del 50%, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

Il contribuente è tenuto a dichiarare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU presentando al Comune la dichiarazione IMU sul modello ministeriale.

### **IMMOBILI INAGIBILI-INABITABILI**

Questi immobili hanno diritto alla riduzione del 50% della base imponibile, calcolata utilizzando la rendita presente in catasto.

A tale scopo il contribuente deve richiedere a proprie spese una perizia da parte dell'Ufficio tecnico comunale ovvero presentare una dichiarazione sostitutiva di notorietà che il Comune potrà successivamente verificare.

### **IMMOBILI INAGIBILI DA SISMA**

I fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, perché inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il **31/12/2021** ( Legge 178 del 30/12/2020 - Art. 1 comma 1116).

### **DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE (SOLO PER LE UNITA' ABITATIVE DI CATEGORIA CATASTALE A/1-A/8-A/9)**

La detrazione prevista per Legge è di € 200,00 da rapportare al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione è da dividere in base al numero dei possessori (non in proporzione alla quota di possesso).

### **COME SI CALCOLA:**

#### **FABBRICATI**

- 1.** la rendita catastale del fabbricato va rivalutata del 5%
- 2.** l'importo rivalutato va moltiplicato per:
  - **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e per i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
  - **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
  - **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
  - **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (eccetto categoria D/5);
  - **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;
- 3.** si applicano le aliquote e le detrazioni comunali.

#### **TERRENI AGRICOLI**

A decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'imposta i terreni agricoli 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, indipendentemente dalla loro ubicazione e quelli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Sono inoltre esenti dall'IMU i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

### **Come calcolare il tributo**

Il valore di riferimento è il Reddito DOMINICALE risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione (si può verificare tramite visura catastale).

Reddito dominicale ( del terreno rivalutato del 25% x 135 (moltiplicatore) = valore catastale del terreno x 0,78% (aliquota del Comune) = IMU dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero il possesso per un periodo di almeno 15 giorni).

Esempio di calcolo (terreno agricolo con reddito dominicale di euro 100):  
€ 100,00 + 25% = 125 x 135 = € 16.875 x 0,78% = € 131,62.

### **AREE FABBRICABILI**

Il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

### **COME SI PAGA:**

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso e computato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni.

Le **scadenze** per il pagamento sono fissate per legge:

- al **16 giugno** a titolo di acconto pari all'imposta dovuta per il primo semestre
- al **16 dicembre** a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno.

E' facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno **2021**.

Si versa utilizzando il modello F24, presso qualsiasi istituto di credito o ufficio postale senza alcun costo, utilizzando i codici che seguono:

### **CODICI PER VERSAMENTO IMU**

<b>CODICE ENTE</b>	<b>CODICE TRIBUTO</b>	<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>
<b>A965</b>	<b>3912</b>	<b>IMU abitazione principale di categoria catastale A1,A8,A9 e relative pertinenze – COMUNE</b>
<b>A965</b>	<b>3914</b>	<b>IMU terreni – COMUNE</b>
<b>A965</b>	<b>3916</b>	<b>IMU aree fabbricabili – COMUNE</b>
<b>A965</b>	<b>3918</b>	<b>IMU altri fabbricati – COMUNE</b>
<b>A965</b>	<b>3925</b>	<b>IMU fabbricati D – quota destinata allo STATO</b>
<b>A965</b>	<b>3930</b>	<b>IMU fabbricati D – COMUNE</b>
<b>A965</b>	<b>3939</b>	<b>IMU fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita</b>

L'IMU 2021 si versa interamente al Comune. Fanno eccezione i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, per i quali è corrisposto allo Stato il tributo calcolato in base all'aliquota dello 0,76%, mentre la restante parte è corrisposta al Comune.

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale è uguale o inferiore a 12 euro.

### **DICHIARAZIONE IMU**

La dichiarazione IMU deve essere presentata l'anno successivo a quello in cui sono applicate riduzioni/esenzioni oppure sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per la dichiarazione IMU riferita all'anno 2020: l'art. 1, comma 769 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha disposto il nuovo termine di presentazione della dichiarazione IMU 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. Pertanto **il termine è fissato al 30/06/2021**.

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.

### **CONTATTI**

Per eventuali chiarimenti, potete rivolgervi all'Ufficio Tributi dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle 13,00, il martedì e giovedì anche nel pomeriggio dalle ore 14,30 alle 17,00.

Recapito telefonico: 0532 899222-899231

Indirizzo mail: [tributi@comune.bondeno.fe.it](mailto:tributi@comune.bondeno.fe.it)

Pec: [comune.bondeno@pec.it](mailto:comune.bondeno@pec.it)