



# Comune di San Cesario sul Panaro

Settore Finanziario – Servizio Tributi

## IMU

# IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA GUIDA 2021

---

<i>IMU</i> .....	2	<i>Quota comunale e quota statale</i> .....	8
<i>Soggetti passivi</i> .....	2	<i>Versamento</i> .....	9
<i>Abitazioni principali e pertinenze – Detrazioni</i> .....	3	<i>Contribuenti residenti all'estero</i> .....	9
<i>Agevolazioni per le abitazioni concesse in locazione</i> ...	4	<i>Enti non commerciali</i> .....	10
<i>Agevolazioni per le abitazioni concesse in comodato</i> ..	5	<i>Esenzioni</i> .....	10
<i>Base imponibile</i> .....	6	<i>Dichiarazione IMU anno di imposta 2020</i> .....	12
<i>Periodo di possesso</i> .....	8	<i>Contatti</i> .....	14

---

La Legge di Bilancio 2020 (L.160/2019), ha **abolito**, a partire dal 1° gennaio 2020, l'Imposta unica comunale (IUC) nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) ed al Tributo sui servizi indivisibili (TASI), e ha disciplinato la “**nuova IMU**”.

### **IMU – Imposta municipale propria -**

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili (fabbricati, aree edificabili, terreni anche non coltivati), ad esclusione di quelli non assoggettati all'IMU.

### **Soggetti passivi**

Sono soggetti al pagamento dell'imposta municipale propria:

- il **possessore di immobili**, intendendosi per tale il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie, inclusi le aree edificabili e i terreni a qualsiasi uso destinati;
- 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 **coniuge superstite** titolare del diritto di abitazione previsto dall'art. 540 del Codice Civile, sulla casa e relative pertinenze di categoria A1, A8 e A9, adibita a residenza familiare, per la quota che era di proprietà del coniuge deceduto;
- **L'amministratore del condominio**, per conto di tutti i condomini, per le parti comunali dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile.
- il **genitore affidatario** dei figli, per la casa familiare in categoria catastale A1, A8 o A9, assegnata a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

Ne consegue, in primo luogo, che se vi sono figli minori l'assegnazione con affidamento determina l'esenzione da imposta. In mancanza di figli minori, la soggettività segue i criteri ordinari. Pertanto, se l'immobile è di proprietà del coniuge non assegnatario:

a) il bene fa capo solo a questi;

b) si perde l'esenzione, con l'effetto che l'unità sarà assoggettata a Imu.

Ipotizzando, invece, il caso di contitolarità dei coniugi, occorrerà guardare alle singole quote di possesso. Pertanto, la quota del non assegnatario sarà imponibile, mentre quella dell'utilizzatore, laddove questi abbia residenza anagrafica e dimora nella casa medesima, sarà esente alla stregua di abitazione principale.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di una 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 delle agevolazioni.

### **FALLIMENTI**

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrata il curatore o il commissario liquidatore devono:

- entro 90 giorni dalla data della nomina, presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura;
- entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale;
- nei termini di legge, presentare dichiarazione IMU per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

## ***Abitazione principale e pertinenze - Detrazioni***

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, nella categoria catastale A (da A1 a A9) come “**unica unità immobiliare**”, nel quale **il possessore e il 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.

Ai fini del riconoscimento dello status i due requisiti (residenza e dimora) devono pertanto coesistere.

### **AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE:**

Per gli immobili posseduti ed adibiti ad **abitazione principale**, e relative pertinenze, se non classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **l'IMU non è dovuta**.

L'IMU non deve inoltre essere versata per gli immobili equiparati, per legge o per regolamento, all'abitazione principale, e relative pertinenze, se non rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

**SONO ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE** ai sensi dell'art. 1, comma 741 lettera c, della L. 160/2019:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e relative pertinenze, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari anche se non residenti (*lettera c.1 e 2*);
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale (*lettera c.3*);
- 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 (*lettera c.4*);
- 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'art. 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. (*lettera c.5*);
- 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. (*lettera c.6*).

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”.

## **RIMANGONO ASSOGGETTATI ALL'IMU**

L'unità abitativa posseduta ed adibita ad **abitazione principale con relative pertinenze, e gli immobili ad essa equiparati**, -iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano **nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9** come unica unità immobiliare.

## **DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE IN CATEGORIA A/1, A/8 E A/9**

Dall'imposta dovuta per le unità immobiliari di categoria A/1-A/8-A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, e gli alloggi ad essa assimilati, 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 complessiva va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi risiedono e dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso e limitatamente al periodo dell'anno in cui tale destinazione si verifica.

La suddetta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi delle Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati.

## ***Agevolazione per le abitazioni concesse in locazione a canone concordato***

### **ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA**

Per effetto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 e della conseguente integrazione degli Accordi Territoriali sottoscritta, per il Comune di San Cesario sul Panaro, in data 15/11/2017 dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini (depositata il 20/11/17)

### **PER TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO PREVISTI**

**DALLA L. 431/1998,**

**STIPULATI DAL 01/12/2017**

si è resa **obbligatoria** un'apposita attestazione di conformità che dovrà essere rilasciata da parte di una delle associazioni di categoria firmatarie degli Accordi Territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali previste, sia statali che comunali, come confermato anche con chiarimento del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 06/02/2018.

Pertanto, per avere diritto all'applicazione delle agevolazioni ai fini IMU (abbattimento del 25% dell'imposta dovuta e utilizzo aliquota agevolata comunale), tutti i contratti di locazione a canone concordato stipulati **dal 01/12/2017**, dovranno avere ***l'Attestato di Rispondenza***, rilasciato da una delle organizzazioni sindacali firmatarie degli Accordi Territoriali per il Comune di San Cesario sul Panaro (SUNIA, SICET, UNIAT, ASPPI).

Si evidenzia che chi sceglierà di predisporre in autonomia il contratto di locazione a canone concordato senza ricorrere all'assistenza di una delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere il rilascio dell'Attestato di Rispondenza ad una delle organizzazioni stesse.

L'attestazione non è invece necessaria per i contratti di locazione stipulati fino al 30/11/2017.

## **RIDUZIONE DI IMPOSTA AL 75%**

per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota determinata dal comune, è ridotta al 75%.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione IMU.

## **ALIQUOTA AGEVOLATA**

L'aliquota agevolata sarà riconosciuta per le abitazioni, e relative pertinenze, locate ai sensi dell'art. 2, c.3, L. 431/98 (c.d. affitti a canone concordato), **a soggetti che nell'abitazione vi stabiliscono la residenza anagrafica.**

il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione della agevolazione presentando all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il 30 dicembre dell'anno successivo per le variazioni intervenute nell'anno di imposta, allegando copia del contratto registrato completo di Attestato di Rispondenza;

Le comunicazioni e le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova comunicazione o dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## ***Agevolazioni per le abitazioni concesse in Comodato***

## **RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE**

E' prevista, un'agevolazione per le unità immobiliari, e relative pertinenze, concesse in comodato gratuito dal soggetto passivo ad un parente in linea retta di primo grado (dai genitori ai figli, o viceversa) che consiste nella riduzione del 50% della base imponibile IMU.

Per poter godere dell'agevolazione occorre che sussistano tutte le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare concessa in comodato deve essere iscritta in categoria **diversa** da A/1, A/8 e A/9;
- l'unità immobiliare deve essere concessa in uso gratuito a genitori o figlio, che la utilizzino come propria abitazione principale (abbiano quindi residenza anagrafica e dimora abituale all'interno dell'abitazione);
- Il contratto di comodato, per coloro che non l'abbiano già fatto negli anni precedenti, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) possieda una sola abitazione in Italia
- chi concede l'immobile in comodato (comodante) 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, purchè non sia classificato in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

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

## **ALIQUOTA AGEVOLATA**

L'aliquota agevolata sarà riconosciuta per le abitazioni e relative pertinenze, concesse in uso gratuito a figli e parenti fino al primo grado in linea retta, che vi stabiliscono la loro abitazione principale.

In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo, l'aliquota agevolata spetta limitatamente ad una sola unità immobiliare con relative pertinenze nei limiti di legge, ed a condizione che il comodatario sia dimorante e anagraficamente residente nell'abitazione

Per l'applicazione della sola aliquota agevolata non è richiesta la registrazione del contratto di comodato gratuito.

## **DICHIARAZIONI e COMUNICAZIONI**

Con riferimento all'anno di imposta 2021 il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle suddette agevolazioni come segue:

- per l'applicazione dell'aliquota agevolata deliberata dal comune il contribuente deve presentare all'Ufficio Tributi a pena di decadenza, apposita comunicazione sottoscritta, su modulo predisposto dal Comune, entro il 30 dicembre dell'anno successivo
- per l'applicazione della sola riduzione del 50% della base imponibile, il soggetto passivo di imposta dovrà presentare all'Ufficio Tributi la dichiarazione IMU entro il 30 dicembre dell'anno successivo.

Le comunicazioni e le dichiarazioni hanno valore anche per gli anni successivi se non intervengono modificazioni, in caso contrario dovrà essere inviata una nuova comunicazione o dichiarazione attestante l'avvenuta variazione.

## **Base Imponibile**

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.

### **FABBRICATI**

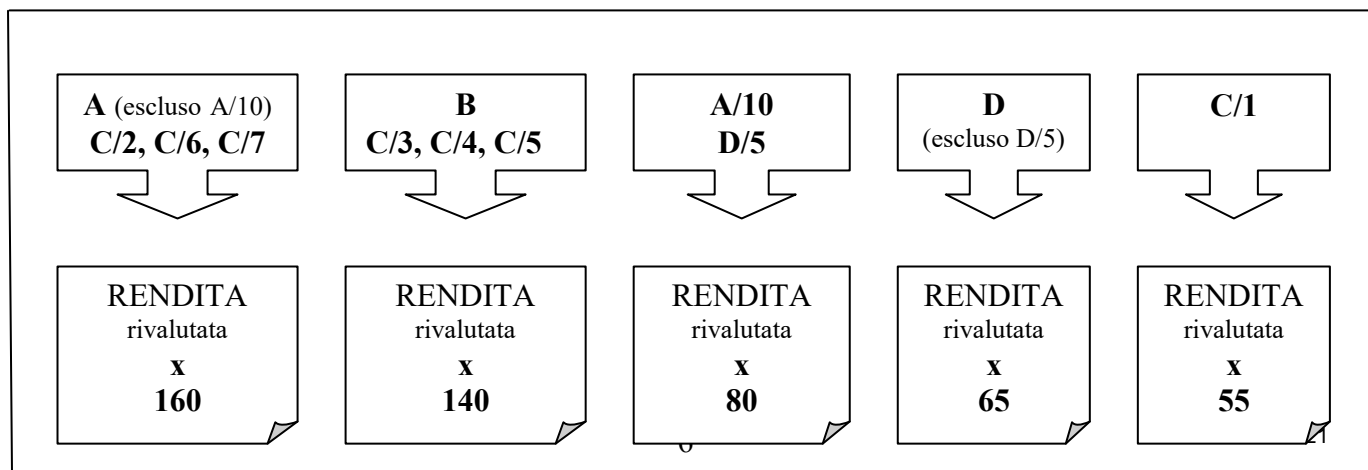
Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente;

⇒ **Fabbricati posseduti da imprese e non iscritti in catasto:**

per i 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 dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

⇒ **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:



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.

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.

### **LA BASE IMPONIBILE è ridotta del 50% per :**

- **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 D.L. 22/1/2004 n. 42  
la base imponibile, ottenuta applicando alla rendita catastale dell'immobile, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 %, i moltiplicatori riportati nella tabella sopra indicata, è ridotta del 50%;
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** (art.1, comma 747, lettera b, L.160/2019 e Regolamento comunale IMU)
- **le unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado** (esclusi A/1-A/8 e A/9) e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2-C/6 e C/7) che la utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le condizioni previste dalla Legge 160/2019

### **AREE FABBRICABILI**

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

L'area è considerata fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune ed indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo;

→ **Utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, interventi di recupero** (L. n. 457/1978, art. 31, comma 1, lettere c) *restauro e risanamento conservativo*, d) *ristrutturazione edilizia* ed e) *ristrutturazione urbanistica*).

La base imponibile è costituita dal valore dell'area considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

### → **Aree fabbricabili di coltivatori diretti e IAP**

Sono considerati, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, 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**

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

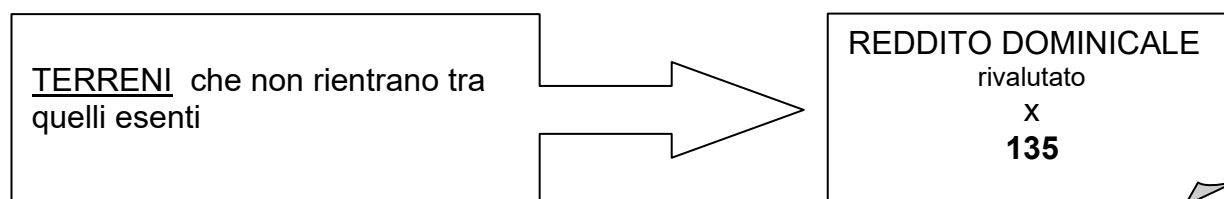
**Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:**

- posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori (allegato A- L. 448/2001);
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.



**Tutti gli altri terreni, inclusi quelli non coltivati, restano soggetti al pagamento dell'IMU.**

La base imponibile si ottiene applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, il seguente moltiplicatore:



***Periodo di possesso***

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

***Quota Comunale e Quota Statale***

**PER GLI IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE "D":**

- ⇒ **è riservato allo Stato** il gettito IMU calcolato ad **aliquota dello 0,76** per cento utilizzando il codice tributo: 3925 – fabbricati ad uso produttivo "D"
- ⇒ **è da versare al Comune la differenza di imposta** dovuta alla maggiore aliquota deliberata. utilizzando il codice tributo: 3930 - incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"

**PER TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI, TERRENI ED AREE EDIFICABILI:**

- ⇒ **il versamento va effettuato interamente al Comune** utilizzando i seguenti codici tributo:
  - Comune - **3912** abitazione principale e relative pertinenze
  - Comune - **3913** fabbricati rurali ad uso strumentale
  - Comune - **3914** terreni
  - Comune - **3916** aree fabbricabili
  - Comune - **3939** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)
  - Comune - **3918** altri fabbricati

Codice catastale Comune di San Cesario sul Panaro: **H794**



## Versamento

⇒ **Le scadenze per il versamento** dell'IMU, per l'anno **2021**, sono le seguenti:

- **16/06/2021**: La prima rata IMU 2021, da versare entro il 16 giugno 2021, deve essere calcolata sulla base della situazione immobiliare del contribuente nel primo semestre dell'anno 2021
- **16/12/2021**: La seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2021, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione deliberate per l'anno 2021 con conguaglio sulla prima rata (imposta annua meno acconto).

E' possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il **16/06/2021**.

**Il versamento è effettuato esclusivamente tramite:**

- F24 modello cartaceo presso tutti gli Uffici Postali e presso tutti gli istituti di credito, senza addebito di commissioni;
- F24 telematico: per i soggetti che dispongono autonomamente di servizi home banking;

Il pagamento non va effettuato se l'imposta totale annua (quota comunale + quota statale) dovuta è uguale o inferiore a 12,00 euro.

**SUL SITO DEL COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO E' POSSIBILE UTILIZZARE UN "CALCOLATORE WEB" CHE PERMETTE IL CALCOLO DELL'IMPOSTA DOVUTA E LA STAMPA DEL MODELLO DI PAGAMENTO F24**

**([www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it](http://www.comune.sancesariosulpanaro.mo.it) ➔SERVIZI ONLINE ➔ Calcolo IMU)**

### ➔ ARROTONDAMENTO

L'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro:

- per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi
- per eccesso se è superiore a 49 centesimi.

(es.: importo da versare di € 125,49 si arrotonda a € 125,00 mentre € 125,50 si arrotonda a € 126,00).

Nel modello F24 l'**arrotondamento** dell'unità deve essere effettuato **per ciascun rigo** compilato.

**Si precisa che il modello F24 che si chiude a saldo zero a seguito di compensazione con crediti di altri tributi, deve essere comunque presentato.**

## Contribuenti residenti all'estero

Sono soggetti passivi i contribuenti non residenti in Italia, quando possessori di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio dello Stato italiano.

### NOVITÀ

Dal 2021 per un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU è dovuta al 50%.

## **Enti non commerciali**

### **VERSAMENTI**

Il versamento dell'IMU degli enti non commerciali deve essere effettuato **esclusivamente tramite** modello F24, **in tre rate**, di cui le prime due di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, e devono essere versate entro il 16 giugno ed il 16 dicembre dell'anno di imposta e l'ultima a conguaglio dell'imposta dovuta, e deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo:

- 16/06/2021    50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/12/2021    50% dell'imposta corrisposta nell'anno precedente
- 16/06/2022    conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta

## **Esenzioni**

→ **ENTI DEL TERZO SETTORE** - A decorrere dal 1 gennaio 2018 sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dagli Enti del Terzo Settore disciplinati dal D.Lgs. n. 117 del 2017, che al comma 6 dell'art. 82 prevede l'esenzione solo alle condizioni e nei limiti già richiesti per gli Enti Non Commerciali di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. n. 504 del 1992; in particolare, deve essere rispettato il requisito del possesso ed utilizzo, con modalità non commerciali, dell'immobile in capo al medesimo Ente che deve provvedere a presentare dichiarazione IMU sugli appositi modelli ministeriali ENC;

→ **Si applicano le esenzioni previste dall'art. 1, c.759, lettere a), b), c), d), e), f), g) della L n. 160/2019:**

- 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;
- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione a usi culturali;
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purchè compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati (artt. 13,14,15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810);
- 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;
- terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, legge 27 dicembre 1977, n. 984 e successive modificazioni ed integrazioni (dal 2016 i terreni situati nei Comuni di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993);
- immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c.1, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22.12.86 n. 917 e s.m.i., destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** (dal 2012) di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della Legge 20.05.1985 n. 222.

In caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall'01/01/2013 – art. 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione.

→ non si applica l'IMU alle seguenti categorie di immobili

- **abitazione principale e relative pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7), esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- **casa familiare assegnata al genitore affidatario** dei figli, a seguito di provvedimento del giudice.
- **unità immobiliari: alloggi e pertinenze** (una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) assegnati dalle **Cooperative Edilizie a proprietà indivisa** ai soci ed effettivamente utilizzate quale abitazione principale;
- 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'art. 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;
- **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- Si considera abitazione principale 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. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.
- i terreni agricoli posseduti e condotti dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art.1, comma 3, del D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori-allegato A- L. 448/2001;
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile.

### ***Esenzioni IMU legate all'emergenza sanitaria COVID-19***

Il comma 599 dell'art. 1 della L. 178/2020 prevede che non è dovuta la prima rata dell'IMU 2021, di cui all'art. 1, commi da 738 a 783 della L. 160/2019, relativa a:

- 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 e dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della L. 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- Immobili della categoria catastale D utilizzati da imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di fiere o manifestazioni;
- Immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della L. 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

Per l'anno 2021 non è inoltre dovuta l'IMU per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

La prima rata IMU 2021 non deve essere inoltre versata dai contribuenti soggetti passivi IMU, in possesso dei requisiti per accedere al contributo a fondo perduto di cui all'art. 1, commi da 1 a 4 del decreto legge 41 del 22 marzo 2021, limitatamente agli immobili in cui esercitano le attività di cui sono anche gestori. Rientrano tra questi contribuenti quelli titolari di partita IVA alla data del 23 marzo 2021 che:

- producono reddito agrario o svolgono attività d'impresa, arte o professione, con esclusione degli enti pubblici, degli intermediari finanziari e delle società di partecipazione di cui all'art. 162-bis del TUIR;
- non hanno superato, nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello in corso al 23 marzo 2021, la soglia di 10 milioni di euro di ricavi o compensi;
- nel 2020 hanno avuto un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi inferiore di almeno il 30% dell'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del 2019 (quest'ultimo requisito non è richiesto per i soggetti che hanno attivato la partita IVA dal 1° gennaio 2019).

E' stata introdotta per l'anno 2021, con l'art. 4 ter del DL 73/2021, l'esenzione IMU relativamente a un immobile concesso in locazione a uso abitativo da persone fisiche soggetti passivi di imposta che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità la cui esecuzione è stata sospesa. L'esenzione spetta:

- per le convalide di sfratto emesse entro il 28 febbraio 2020 la cui esecuzione è sospesa fino al 30 giugno 2021;
- per le convalide di sfratto emesse entro il 28 febbraio e il 30 settembre 2020 la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021;
- per le convalide di sfratto emesse dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021 la cui esecuzione è sospesa fino al 31 dicembre 2021.

## **Dichiarazione IMU anno di imposta 2020**

Con la dichiarazione IMU il contribuente mette a conoscenza il Comune di quelle variazioni, oggettive e soggettive, da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione non deve essere presentata quando è relativa ad eventi conoscibili dal Comune in quanto rilevabili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate o dell'Anagrafe comunale.

Per le variazioni intervenute nell'anno 2020 la dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 giugno 2021.

**Relativamente alle variazioni intervenute nell'anno 2021, per conoscere i casi per cui occorrerà presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2022, occorre attendere l'approvazione del modello di dichiarazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.**

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

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione sono, altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili in quanto compatibili.

**Si evidenziano, di seguito, a titolo esemplificativo, i casi di variazione per i quali la dichiarazione IMU per le variazioni del 2020 deve essere presentata:**

- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (ai fini dell'applicazione dei benefici IMU previsti per questi fabbricati, la dichiarazione deve essere presentata, a pena di decadenza dei benefici stessi, entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni IMU) (art.1 c.751);
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; (c.741 lettera c.5)
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per gli atti relativi ad aree fabbricabili; per i terreni agricoli divenuti area edificabile; per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquisito, il diritto all'esenzione dell'IMU;
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);
- per gli immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per l'immobile che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale, e relative pertinenze, 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;
- per l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, non locata o data in comodato d'uso;
- per gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

#### **Casi in cui NON deve essere presentata la dichiarazione per le variazioni del 2020:**

- per gli immobili che vengono adibiti o che cessano di essere adibiti ad abitazione principale qualora la variazione sia rilevabile dalle risultanze anagrafiche;
- per tutte le variazioni immobiliari riportate negli atti catastali: le variazioni soggettive che dipendono da atti Notarili e le variazioni oggettive presentate in Catasto tramite la procedura Docfa;
- per gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente i beni immobili.
- per comunicare il diritto alla riduzione della base imponibile IMU del 50% prevista per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado;

- per comunicare il diritto all'applicazione della riduzione di imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato,

## **Contatti**

Per informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi:

- telefonando ai numeri 059 936713 – 059 936716
- scrivendo all'indirizzo mail: [ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it](mailto:ufficio.tributi@comune.sancesariosulpanaro.mo.it)