

COMUNE DI CARNAGO – Area 1 “*Servizi interni di supporto*”

Tel. 0331 993593 int.3 – Fax 0331 985037

e-mail: tributi@comune.carnago.va.it

www.comune.carnago.va.it

Ufficio Tributi

Aprile 2021

IMU 2021

Il Consiglio Comunale nella seduta del 31.03.2021 con atto n. 6 ha deliberato le aliquote per l'anno 2021, confermando quelle in vigore nell'anno 2020:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA IMU
Abitazione principale accatastata in categoria A1 - A8 - A9 e relative pertinenze (nella misura massima di una unità per cat. C2 - C6 - C7) CODICE TRIBUTO 3912	0,60 per cento Con detrazione € 200,00
Fabbricati abitativi diversi dall'abitazione principale accatastati nelle categoria A2 - A3 - A4 -A5 -A6 - A7 e C2 - C6 - C7 CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria B CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria A10 - C1 - C3 CODICE TRIBUTO 3918	0,99 per cento
Aree Edificabili CODICE TRIBUTO 3916	0,99 per cento
Fabbricati accatastati in categoria D (tranne D10) CODICE TRIBUTO 3925 CODICE TRIBUTO 3930	0,99 per cento di cui 0,76 per cento quale quota di riserva dello Stato di cui 0,23 per cento quale incremento Comune
Fabbricati rurali strumentali accatastati in categoria D10 CODICE TRIBUTO 3913	0,10 per cento
Fabbricati costruiti e destinati dalle imprese costruttrici alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (Fabbricati merce) - ESENTI DALL'ANNO 2022 CODICE TRIBUTO 3939	0,23 per cento

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta 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.

PRESUPPOSTO

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741 della predetta legge 160/2019, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Pertanto:

- L'imposta municipale propria si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa solo se considerate di lusso, ovvero **quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 ed A9.**

- Sono esclusi da IMU gli immobili destinati ad abitazione principale (e relative pertinenze) accatastate in cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7.

- **Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore ed 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 si applicano per un solo immobile.**

- **E' considerata abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.**

Definizione di fabbricato: 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; 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.

Pertinenze

In base all'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 e successiva conversione in Legge 214/2011, le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Pertanto, chi possiede, ad esempio, due garage accatastati in cat. C6, potrà considerare pertinenza solo uno di essi e dovrà versare l'IMU per l'altro applicando l'aliquota ordinaria (9,9 per mille).

ESENZIONE IN SEGUITO A EMERGENZA SANITARIA DA COVID-19

In base al Decreto Agosto (Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104 - articolo 78) per gli anni **2021 e 2022** (comma 3) non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (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.

In base alla Legge 30.12.2020, n. 178 (Legge di Bilancio) **per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'Imu** relativa a:

- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, dei bed and breakfast, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, 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 fieristici o manifestazioni.

AGEVOLAZIONI

L'imposta è ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato.

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, nonché per gli immobili dati in uso gratuito, se rientranti nella casistica sotto indicata.

Nuova Riduzione del 50% per i pensionati residenti all'estero (AIRE): con la LEGGE 30 dicembre 2020, n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023" è stata inserita la riduzione del 50% per un unico immobile per i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione con l'Italia:

- art. 1 comma 48. 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 e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

Immobili abitativi - COMODATO

La Legge di Stabilità 2016 prevede un'agevolazione per gli immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta (quindi genitori-figli / figli-genitori). Tale agevolazione consiste nella riduzione del 50% della base imponibile.

In base all'articolo 1, comma 1092 della legge di Bilancio 2019, l'agevolazione Imu per le case concesse in comodato d'uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.

DEVONO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE CONDIZIONI SOTTOINDICATE, PENA LA NULLITÀ DELL'AGEVOLAZIONE:

- essere parenti di primo grado in linea retta, ovvero genitori-figli o figli-genitori;
- l'immobile dato in uso gratuito (ESCLUSO cat. A1-A8-A9) deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario (chi riceve il bene in comodato);
- il comodante (chi dà il bene in comodato) deve avere la residenza e il domicilio nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato (sono esclusi i residenti all'estero);
- il comodante non deve possedere in Italia altri immobili ad uso abitativo, oltre alla propria abitazione principale ed all'immobile non di lusso concesso in comodato d'uso, che necessariamente devono essere ubicati nello stesso Comune;
- il comodato d'uso (redatto in forma scritta o stipulato verbalmente) deve essere regolarmente registrato presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, compilando e presentando il modello 69, versando le imposte previste con modello di pagamento F23 (€200,00 oltre marche da bollo per contratti scritti);
- il comodante deve presentare al Comune la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo che attesti il possesso di tutti i requisiti richiesti per usufruire della riduzione.

AREA EDIFICABILE

L'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.

Le aree fabbricabili possedute e condotte da agricoltori sono considerate come non fabbricabili in presenza dei specifici requisiti.

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

TERRENI AGRICOLI

A norma del comma 758 lettera d) della legge di Bilancio 2020 si applica l'esenzione IMU per i terreni agricoli di cui alla lettera e) del comma 741, in quanto il Comune di Carnago rientra tra i comuni montani o di collina riportati nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze del 14/06/1993.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta il calcolo è mensile.

Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni, l'imposta è in capo all'acquirente.

Inoltre:

- mese di 28 o 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 o 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

Sul sito internet comunale all'indirizzo <http://www.comune.carnago.va.it> sulla pagina principale "IN EVIDENZA" è disponibile l'applicativo CALCOLO NUOVA IMU 2021 IMU che consente di effettuare il calcolo dell'imposta dovuta e la predisposizione del mod. F24 per il pagamento.

SCADENZA E MODALITA' DI PAGAMENTO

ACCONTO ENTRO IL 16.06.2021

SALDO ENTRO IL 16.12.2021

Il versamento si effettua con il modello F24 pagabile presso:

- gli uffici postali
- il proprio Istituto Bancario
- il tabaccaio

oppure direttamente online sul sito dell'Agenzia delle Entrate (previa registrazione) o mediante i canali telematici via web delle banche e di Poste Italiane.

I versamenti devono essere arrotondati all'Euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a 49 centesimi. **IMPORTO MINIMO € 4,00**

CODICE CATASTALE COMUNE DI CARNAGO B796

Per i residenti all'estero (AIRE) che possiedono immobili in Italia e che non possono pagare con F24, il versamento dell'imposta va effettuato con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili, riportando i dati essenziali previsti nel mod. F24.

IBAN COMUNE DI CARNAGO IT 37 F 05696 50080 00000 1000X09

BIC - SWIFT POSOIT22

DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU deve essere presentata 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.
