

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO 2021

La Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di bilancio 2020), a decorrere dall'anno 2020, ha istituito la nuova Imposta municipale propria – IMU con l'abolizione del Tributo per i servizi indivisibili (TASI).

L'IMU è regolamentata dalle norme contenute nell'art. 1, commi da 738 a 782, della Legge 160/2020 e dal Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 29.09.2020.

Di seguito vengono fornite le informazioni principali relative all'IMU

SOGGETTI PASSIVI

- proprietario
- titolare del diritto di usufrutto
- titolare del diritto di uso
- titolare del diritto di abitazione
- titolare del diritto di enfiteusi
- titolare del diritto di superficie
- locatario finanziario - per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto

L'imposta NON si applica:

- all'**abitazione principale** ad eccezione di quelle classificate in Cat. A/1,A/8 e A/9.
- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- alla 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
- a 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia
- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- 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 nei termini e con le modalità previste dall'art. 3 del vigente Regolamento IMU
- a decorrere dal 1° gennaio 2016, ai terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione

NOVITA' 2020 /2021

SEPARAZIONE LEGALE

E' prevista l'assimilazione all'abitazione principale della casa familiare, assegnata al genitore affidatario dei figli con provvedimento del giudice. La norma istituisce espressamente il diritto di abitazione nei confronti del genitore affidatario dei figli. Tale formulazione risulta più restrittiva

rispetto al precedente regime IMU, nel quale valeva l'assimilazione per l'alloggio ex coniugale assegnato al coniuge per sentenza, a prescindere dall'affidamento di eventuali figli.

ESENZIONI IMMOBILI DATI IN COMODATO ENTI NON COMMERCIALI

Articolo 7 vigente Regolamento IMU

Dal 1° gennaio 2020

- Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito registrato al Comune o altro Ente territoriale destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.
- Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

L'esenzione è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

PENSIONATI ESTERI

Ai sensi dell'art. 1 – comma 48 – della Legge 178/2020 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, e' 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 639e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e' dovuta in misura ridotta di due terzi.

ESENZIONI IMU ANNI 2021 e 2022

Ai sensi dell'art. 78 – comma 3 – del D.L. 14.08.2020, n. 104, convertito con modificazioni nella Legge 126/2020, per gli anni 2021 e 2022 l'IMU non è dovuta 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.

CASI PARTICOLARI

COMODATO D'USO

La base imponibile è ridotta del 50% per gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze , fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale.

Art.1803 Codice Civile: *"Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito."*

Comodante è chi dà il bene in comodato - Comodatario è chi riceve il bene in comodato.

Per usufruire del beneficio devono però manifestarsi contemporaneamente le seguenti condizioni:

- il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda una sola abitazione in Italia e 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 nelle categorie A/1-A/8 e A/9.

La riduzione del 50 per cento della base imponibile si applica sia all'abitazione sia alle pertinenze concesse in comodato (*per pertinenze 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*).

Nel caso in cui i requisiti siano posseduti soltanto da uno dei contitolari, usufruisce dell'agevolazione esclusivamente il contribuente in possesso dei requisiti con riferimento alla propria quota di possesso.

Registrazione del Contratto di comodato, il comodato può essere in forma verbale o scritta,

Contratto di comodato in forma scritta, serve dotarsi di:

- almeno 2 copie del contratto con firma in originale (una per l'ufficio e una per il proprietario o per il comodatario; all'altra parte può andare una copia del contratto registrato);
- una marca da bollo da Euro 16,00 per ogni copia del contratto (quindi almeno 2 - N.b. serve una marca da bollo ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe);
- le marche da bollo devono avere data precedente o uguale alla data di sottoscrizione del contratto di comodato, NON successiva;
- copia del documento di identità del comodante e del comodatario;
- versamento di Euro 200,00 (imposta di registro) su codice tributo 109T effettuato con Modello F23;
- Modello 69 compilato, per la richiesta di registrazione (vedi Agenzia delle Entrate – www.agenziaentrate.gov.it)
- termine di registrazione entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione

Contratto di comodato in forma verbale:

Ai soli fini dell'applicazione dell'agevolazione, è obbligatoria la registrazione del comodato anche se si tratta di contratto verbale. In tal caso dovrà essere presentato il Modello 69 in duplice copia, nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "Contratto verbale di comodato".

Quindi il costo complessivo da sostenere per poter beneficiare della riduzione del 50% è di almeno Euro 232,00 (200 Euro imposta di registro + almeno 2 bolli da Euro 16,00).

Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno. Se cambia il comodatario va registrato un nuovo contratto.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75% per gli immobili locati a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1988 n. 431 e s.m.i., in applicazione dell'Accordo stipulato in data 18.03.2019, oggetto di presa d'atto con Delibera della Giunta Comunale n. 132 del 07.08.2019.

Ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione di cui sopra il soggetto interessato è tenuto a presentare, apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. con l'attestazione delle condizioni richieste per la fruizione dell'agevolazione allegando copia del contratto di locazione debitamente registrato.

La dichiarazione va presentata entro il **entro il 30 GIUGNO dell'anno successivo**. In caso di dichiarazione tardiva, l'agevolazione decorrerà dal primo gennaio dell'anno in corso del quale la dichiarazione è presentata.

Il comune si riserva di verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati, entro i termini di legge.

OGGETTO D'IMPOSTA

L'imposta municipale propria (IMU) si applica al possesso di IMMOBILI, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed 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. Rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche quella che risulta iscritta in catasto unitamente all'abitazione principale

BASE IMPONIBILE

Per i **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 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- 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;
- 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 D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Per i **terreni**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito dal **valore venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno di riferimento del tributo.

ALIQUOTE

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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 almeno quindici giorni è computato per intero.

VERSAMENTI

È riservato allo Stato il **gettito dell'imposta derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D**, calcolato ad aliquota standard del 7,60 per mille, per le altre tipologie il gettito dovrà essere versato esclusivamente al Comune.

Versamento tramite modello F24. I codici tributo da utilizzare:

3912 IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE

3914 IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE

3916 IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE

3918 IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE

3930 IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE

3925 IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO

Il campo "codice ente/codice comune" deve contenere il codice catastale del Comune di Castellanza: **C139**

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli istituti di credito ed uffici postali oppure può essere scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it

Il pagamento della prima rata è effettuato, entro il termine del 16 Giugno 2021 in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote in vigore nell'anno 2020; la seconda rata è versata, entro il termine del 16 Dicembre 2021 a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno applicando le aliquote deliberate per l'anno 2021 con eventuale conguaglio sulla prima rata.

È facoltà del contribuente effettuare, entro il 16 giugno, il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno in un'unica soluzione (salvo la necessità, entro la scadenza del saldo, di verificare eventuali variazioni di aliquote).

Per i residenti all'estero che possiedono immobili in Italia, il versamento dell'imposta va effettuato con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili, il codice IBAN del Comune di Castellanza è il seguente: IT 18Y0569650120000007329X23 – Banca Popolare di Sondrio Agenzia di Castellanza.

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione 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. 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. Istruzioni e Modello editabile sono disponibili alla voce "Calcolo online IMU"

NOTE

Tutta la documentazione relativa alla gestione dell'imposta è disponibile all'indirizzo www.comune.castellanza.va.it

In caso di dubbi è possibile contattare direttamente l'ufficio del Servizio Tributi ubicato in Castellanza (VA) 21053, Viale Rimembranze n. 4 - posta elettronica: tributi@comune.castellanza.va.it; posta elettronica certificata tributi.castellanza@anutel.it – Fax 0331 501049 - Tel. 0331/ 526235-266-233.

E' possibile effettuare ONLINE il calcolo dell'imposta e la stampa del Modello F24 direttamente tramite il sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.castellanza.va.it

L'Amministrazione comunale mette a disposizione, dei contribuenti di Castellanza, un servizio gratuito di calcolo, su appuntamento, tramite i CAF di seguito indicati: CAF CISL, Via Roma n. 26 Call center tel. 800800730 - CAF CGIL LOMBARDIA, Via V. Veneto n. 13/15 Tel. 0332 1956830 Call center tel. 0331 652520 - CAF ACLI presso il CIRCOLO ACLI in Via V. Veneto 4 Tel. 0331 502739.