



COMUNE DI PEVERAGNO

NOVITA' IMU ANNO 2021

Presupposto dell'IMU (Art. 1 comma 740 Legge 160/2019) è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio del comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa (se appartenente alle categorie catastali A1/A8/A9).

La Legge di Bilancio per l'anno 2020 (Legge n. 160 del 27/12/2019) all'art. 1, commi da 738 a 783, ha ridefinito le modalità di applicazione dell'IMU e ha abrogato la TASI, che dunque non è più dovuta a partire dal 1° gennaio, ma viene incorporata nella nuova IMU.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 23/07/2020 è stato approvato il Regolamento sulla disciplina della "nuova IMU" – (Legge n. 160/2019) – che prevede:

CHI PAGA

(Art. 1 comma 743 Legge 160/2019):

il **proprietario** o il **titolare di un diritto reale**, vale a dire:

- l'usufruttuario;
- il titolare del diritto d'uso e di abitazione;
- l'enfiteuta e il titolare del diritto di superficie (superficiario);
- il locatario finanziario a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing e per tutta la durata del contratto;
- il genitore affidatario dei figli, titolare del diritto di abitazione in quanto assegnatario della casa familiare in Cat. A/1-A/8-A/9, a seguito di provvedimento di separazione/divorzio;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'amministratore per conto di tutti i condomini per i beni comuni censibili condominiali (portineria) (Art.1 comma 768 Legge 160/2019).

L'imposta municipale propria **non si applica al possesso dell'abitazione principale non di lusso** (categorie dalla A2 alla A7) e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota ridotta e la detrazione.

L'imposta municipale propria non si applica, altresì:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

- b) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- d) 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;
- e) 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, 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;
- f) all'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.

Attenzione: **(NOVITA' 2021)**

Per i **PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO** l'art. 1 c. 48 prevede che "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."

Confermato quanto introdotto dal comma 10 dell'art. 1 della Legge 208/2015 (legge di stabilità 2016) che ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati in categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, concessi in comodato a parenti in primo grado (genitori/figli), qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- comodante e comodatario devono essere parenti in linea retta entro il primo grado (genitore/figlio o figlio/genitore);
- il contratto di comodato redatto in forma scritta o verbale deve essere registrato;
- l'unità immobiliare deve essere utilizzata dal comodatario come propria abitazione principale;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, può possedere nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, purché non si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- oltre all'immobile destinato a propria abitazione principale e a quello concesso in comodato, il comodante non deve possedere altri immobili destinati a uso abitativo in Italia.

Attenzione: **NOVITA' 2021**

La legge 178/2020 (**legge di Bilancio 2021**) prevede **agevolazioni per il pagamento dell'IMU 2021**. In particolare:

Per **PARTICOLARI ATTIVITA'** l'art.1 c. 599 prevede che *"In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:*

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) 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, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, 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;

c) 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;

d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, 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."

Per gli immobili ivi individuati vi dev'essere coincidenza tra soggetto passivo d'imposta e soggetto gestore dell'attività. Ai fini dell'esenzione tale requisito dovrà essere dichiarato con la **dichiarazione IMU**.

COME CALCOLARE LA BASE IMPONIBILE

Per calcolare l'IMU sui **fabbricati**, occorre individuare la **rendita catastale** dell'immobile desumibile dalla visura catastale e rivalutarla del 5%. Al risultato così ottenuto deve essere applicato il moltiplicatore relativo alla categoria di appartenenza che di seguito vengono riepilogati:

160 per le categorie catastali A (escluso A/10) - C/2 – C/6 – C/7

140 per le categorie catastali B – C/3 – C/4 – C/5

80 per le categorie catastali A/10 - D/5

65 per la categoria catastale D (escluso D/5)

55 per la categoria catastale C/1

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 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 comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Per i **terreni agricoli e per i terreni non coltivati**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 23/12/1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135. Si rammenta che il Comune di Peveragno è parzialmente montano, quindi si invita a consultare l'elenco pubblicato sul sito Comunale dei terreni soggetti al pagamento dell'IMU.

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito da quello 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, agli indici di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

I valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, stabiliti dal Comune, sono allegati alla delibera della Giunta Comunale n. 5 del 19/01/2021

MODALITA' CALCOLO IMU 2021

L'imposta è dovuta per anno solare 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 più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Per quanto riguarda la **quantificazione dell'imposta**, il comma 761 dell'art. 1 L. 160/2019 ha fornito utili indicazioni circa la determinazione dell'imposta dovuta con riguardo al periodo di possesso, in caso di trasferimento dell'immobile;

Se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, il giorno di trasferimento si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico; in caso di parità di giorni nel mese, lo stesso è comunque in capo all'acquirente. Si riportano di seguito alcuni esempi:

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

Aliquote IMU 2021

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2021 sono state approvate le aliquote IMU 2021. Il prospetto sottostante riporta le aliquote da applicare

TIPOLOGIA	IMU
ALIQUOTA ORDINARIA	10
aliquota ordinaria abitazioni principali A1/A8/A9 – detrazione euro 200,00 – IACP -ERP	4
fabbricati rurali strumentali	1
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - beni merce	1,50
Terreni agricoli	10
Aree fabbricabili	10
fabbricati produttivi gruppo D (escluso D10)	9

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le pertinenze dell'abitazione principale 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, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

IMU 2021: SCADENZE

Il versamento dell'IMU deve avvenire tramite la compilazione del modello F24 entro le scadenze previste dalla legge e precisamente:

ACCONTO IMU : ENTRO IL 16 giugno 2021

SALDO IMU : ENTRO IL 16 dicembre 2021

Il modello F24 è reperibile presso tutti gli sportelli bancari e postali presenti sul territorio nazionale ed è scaricabile dal sito www.agenziaentrate.gov

Sul sito internet, all'indirizzo www.comune.peveragno.cn.it alla voce servizi-tributi-INFORMATIVA -IMU-CALCOLO IMU, è messo a disposizione il simulatore per il calcolo on line e la stampa del modello F24 utilizzabile per il pagamento presso gli Istituti Bancari e postali.

PAGAMENTI - CODICI TRIBUTO

Il versamento dell'IMU deve avvenire tramite la compilazione del modello F24 entro le scadenze previste dalla legge e può essere pagato presso tutti gli sportelli bancari e postali. I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

CODICE	TRIBUTO
3912	IMU per l'abitazione principale - COMUNE
3913	IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
3914	IMU per i terreni - COMUNE
3916	IMU per le aree fabbricabili - COMUNE
3918	IMU per gli altri fabbricati - COMUNE
3925	IMU per fabbricati di gruppo D (ad eccezione dei fabbricati strumentali agricoli categoria D10- STATO
3930	IMU per fabbricati gruppo D (ad eccezione dei fabbricati strumentali agricoli categoria D10- COMUNE
3939	IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE

Cosa fare nel caso di mancato pagamento dei tributi entro le scadenze previste

- Nel caso in cui il versamento **IMU** non sia stato effettuato entro le previste scadenze, il contribuente può versare tardivamente l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi legali, nei termini previsti dalla procedura denominata "**Ravvedimento Operoso**" (art. 13 del D.Lgs. 472/97). Sul sito internet all'indirizzo www.comune.peveragno.cn.it alla voce servizi-tributi-CALCOLO IMU, è messo a disposizione il simulatore per il calcolo on line e la stampa del modello F24 utilizzabile per il pagamento presso uffici postali, sportelli bancari.

Il ravvedimento operoso è disciplinato dagli artt. 13 e 13-bis del decreto legislativo 472/97

Il ravvedimento operoso è utilizzabile solo se la violazione non sia stata già contestata e comunque non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali il Contribuente abbia avuto formale informativa.

In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi vanno versati sommandoli all'imposta e quindi con lo stesso codice tributo.

Ci sono cinque tipologie di ravvedimento di cui l'ultima introdotta con il decreto fiscale n. 124/2019.

1. Ravvedimento Sprint: prevede la possibilità di sanare la propria situazione versando l'imposta dovuta entro 14 giorni dalla scadenza con una sanzione dello 0,1% giornaliero (in precedenza era 0,2%) del valore dell'imposta più interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

2. Ravvedimento Breve: applicabile dal 15° al 30° giorno di ritardo, prevede una sanzione fissa del 1,5% (in precedenza era 3%) dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

3. Ravvedimento Medio: è applicabile dopo il 30° giorno di ritardo fino al 90° giorno, e prevede una sanzione fissa del 1,67% (in precedenza era 3,33% - sanzione minima ridotta ad 1/9) dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale (Comma 637 Legge di Stabilità 2015).

4. Ravvedimento Lungo: è applicabile dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non c'è nuova dichiarazione (*), la data di riferimento è quella della scadenza del versamento.

Prevede una sanzione fissa del 3,75% dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

5. Ravvedimento Lunghissimo: (NOVITA') dopo un anno (e fino a due anni) con una sanzione pari al 4,29% (1/7 della sanzione) e dopo tre anni con una sanzione del 5% (1/6 della sanzione). Il ravvedimento lungo è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata.

Per il pagamento del ravvedimento occorre utilizzare il modello F24, come per i pagamenti ordinari, barrando la casella "ravv".

Eventuali chiarimenti in merito possono essere richiesti all'Ufficio Tributi Comunale tel. 0171337718