

GUIDA I.M.U.

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO 2020

GUIDA ALL'IMU: Che cos'è? Chi non deve pagare? Chi deve pagare? Come si calcola l'imposta? Quando si deve pagare? Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo IMU 2020? Come/Dove si paga? Come si denunciano le variazioni?

Che cos'è?

Secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 739 e ss. della Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) è istituita la nuova imposta municipale propria che sostituisce la precedente IMU e la TASI.

Chi non deve pagare?

L'Imposta Municipale Propria (IMU) non è dovuta per:

- a) abitazione principale e relative pertinenze, escluse quelle di lusso (categoria catastale A1- A8 - A9)

- b) casi assimilati all'abitazione principale per legge:
 - ✓ la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
 - ✓ immobile posseduto dal personale delle forze armate, forze di polizia, vigili del fuoco e del personale appartenente alla carriera prefettizia (unico immobile non locato) per il quale non è richiesta né la dimora abituale né la residenza;
 - ✓ unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci;
 - ✓ alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008.

- c) casi assimilati all'abitazione principale per regolamento comunale:
unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, non locata (ai sensi dell'art. 15 del Regolamento IMU occorre presentare la dichiarazione IMU).

- d) fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati.

- e) fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

- d) 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.

Chi deve pagare?

I proprietari di **fabbricati** (case, negozi, uffici, capannoni industriali, ecc.), **terreni agricoli** (esclusi quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP), **aree fabbricabili ed abitazioni principali di lusso categoria A1- A8 - A9** o i titolari, sugli stessi, del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie nonché il locatario nel contratto di

leasing e il concessionario su aree demaniali.
Sono esclusi gli affittuari e i titolari della nuda proprietà.

Come si calcola l'imposta?

L'imposta si calcola sul valore degli immobili, **fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili**, applicando, sulla base dei requisiti posseduti, una delle **aliquote** fissate annualmente e tenendo conto delle **detrazioni** e delle **riduzioni d'imposta**.

Valore degli immobili

Il valore degli immobili, detto **base imponibile**, si ottiene, con l'eccezione delle aree fabbricabili, a partire dalla rendita catastale per i fabbricati e a partire dal reddito dominicale per i terreni agricoli.

La rendita (per i fabbricati) e il reddito dominicale (per i terreni) sono valori attribuiti ai beni immobili dagli uffici del catasto.

Per le aree fabbricabili (non individuate come tali in catasto) il valore imponibile è dato dal valore venale, cioè dal valore di mercato delle aree stesse.

Come si calcola l'imposta per i fabbricati

Le operazioni da eseguire sono:

1. La base del calcolo è la rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Per effettuare la verifica della rendita catastale è possibile accedere gratuitamente al sito dell'Agenzia del Territorio www.agenziaentrate.gov.it alla sezione servizi on line per privati/visure catastali/consultazione rendite catastali.
2. Questa rendita va aumentata del 5% (art. 3 comma 48 Legge n.662/96)
3. Alla rendita così determinata vanno applicati i seguenti **coefficienti moltiplicatori**:
 - **Coefficiente 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con l'esclusione degli uffici privati (classificati nella categoria A/10);
 - **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria A/10 (uffici privati);
 - **Coefficiente 140** per i fabbricati classificati nei gruppi catastali B (collegi, convitti ecc). e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
 - **Coefficiente 80** per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito);
 - **Coefficiente 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (ad eccezione dei D/5) (capannoni, alberghi, cinema ecc.);
 - **Coefficiente 55** per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi);
4. Moltiplicata la rendita catastale, aumentata del 5%, per il coefficiente moltiplicatore, si ottiene il *valore* del fabbricato, e cioè la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta.

Esempio di calcolo del valore di un fabbricato di categoria A/03				
Rendita catastale x rivalutazione			moltiplicatore cat. A/03	Valore del Fabbricato
€ 450,00	+	5%	=	€ 472,50
			x	160
			=	€ 75.600,00=.

5. Applicando alla base imponibile *l'aliquota* opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua
6. L'imposta da *pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota)
 - b) dei mesi di possesso (periodo)

ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile iscritto nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare con categoria catastale A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Sono soggette al pagamento dell'imposta solo le abitazioni principali di lusso in categoria A1 - A8 - A9.

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione per abitazione principale pari a euro 200,00 si applica alle abitazioni principali di lusso categoria A1 - A8 - A9 in quanto sono le uniche soggette al pagamento.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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 unitariamente all'unità ad uso abitativo.

Come si calcola l'imposta dei terreni agricoli

Le operazioni da eseguire sono:

1. La base del calcolo è il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta.
2. Questo reddito dominicale va *umentato* del 25%.
3. Al reddito dominicale così determinato va applicato un *coefficiente* moltiplicatore pari a 135.
4. Moltiplicato il reddito dominicale, (aumentato del 25%, per 135), si ottiene il *valore* del terreno agricolo, e cioè la *base imponibile* sulla quale calcolare l'imposta.
5. Applicando alla base imponibile l'aliquota prevista annualmente si ottiene l'imposta su base annua.
6. L'imposta *da pagare* è invece quella che si ottiene tenendo conto:
 - a) della percentuale di possesso (quota);
 - b) dei mesi di possesso (periodo);

Come si calcola l'imposta delle aree fabbricabili

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Per sapere se un'area è fabbricabile occorre rivolgersi al Comune di Suzzara - Settore Urbanistica che è tenuto, se richiesto dal contribuente, a rilasciare apposita attestazione. L'area fabbricabile non è classificata in catasto come tale e quindi non esiste la base del calcolo, il valore imponibile è dato, dal **valore venale** in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore venale deve essere dichiarato dal contribuente.

Applicando alla base imponibile l'aliquota opportuna tra quelle previste annualmente si ottiene l'imposta su base annua.

L'imposta da pagare è invece quella che si ottiene tenendo conto:

- della percentuale di possesso (quota);
- dei mesi di possesso.

Quando si deve pagare?

Il pagamento è diviso in due rate:

- la prima, in acconto, deve essere versata entro il **16 giugno 2020** pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata con riferimento alle aliquote 2019;

Con delibera di G.C. n.67 del 12/06/2020 è consentito ai contribuenti le cui attività sono state chiuse sulla base dei DPCM emanati a seguito emergenza Covid-19, di versare la prima rata di acconto, per la parte di competenza comunale entro il **16 ottobre 2020**.

La fruizione del differimento dovrà essere attestata su apposito modulo predisposto dal Comune.

- la seconda a saldo entro il **16 dicembre 2020** va a conguaglio dell'imposta dovuta calcolata in base alle aliquote stabilite per l'anno 2020.

Quali sono le aliquote di imposta da utilizzare per il calcolo IMU 2020 ?

Con delibera di C.C. n. 54 del 22/07/2020 sono state approvate le aliquote IMU per l'anno 2020:

ALIQUOTE ORDINARIE

	<u>Aliquote</u>	<u>Annotazioni</u>
Aliquota ordinaria (case, uffici, negozi, laboratori, capannoni, aree fabbricabili etc)	0,96%	
Unità immobiliari destinate ad abitazione principale categoria A1 - A8 - A9 e relative pertinenze	0,6%	Detrazione €. 200,00
Immobili concessi in locazione sulla base di accordi locali stipulati ai sensi della Legge 431/98 art. 2, comma 3 e art. 5 comma 1. (V. art. 14 Regolamento IMU)	0,5%	Copia del contratto di locazione deve essere presentata all'ufficio tributi
Abitazioni tenute a disposizione e relative pertinenze (V. art. 9 Regolamento IMU)	1,06%	
Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari	0,88%	Detrazione €. 200,00
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice (cd "Beni merce)	ZERO	Dichiarazione IMU da presentare al Comune
Fabbricati rurali ad uso strumentale	ZERO	
Terreni agricoli	0,96 %	
Immobili ad uso produttivo (cat.D)	0,96 %	

ALIQUOTE AGEVOLATE

	<u>Aliquote</u>	<u>Annotazioni</u>
Immobili C1 (negozi)-proprietario titolare dell'attività)	0,76%	Autocertificazione attestante il diritto alla riduzione deve essere presentata entro il 31/12 al Comune di Suzzara
Immobili C1 (negozi) - proprietario che concede riduzione del 25% del canone di locazione	0,76%	Idonea documentazione attestante la riduzione del canone di locazione deve essere presentata entro il 31/12 al Comune di Suzzara
Immobili D2 alberghi e pensioni	0,76%	A seguito emergenza covid-19 con decreto introdotta esenzione per tutto il 2020 della quota a favore dello Stato a condizione che i proprietari coincidano con i gestori dell'attività
Immobili D3 teatri cinema, sale per concerti e spettacoli	0,76%	A seguito emergenza covid-19 con decreto introdotta esenzione della rata a saldo della quota a favore dello Stato a condizione che i proprietari coincidano con i gestori dell'attività
Immobili D6 esercizi sportivi	0,76%	
Immobili C4 esercizi sportivi	ZERO	

Per l'anno 2020 l'imposta si versa interamente al Comune (non c'è la quota a favore dello Stato), tranne il caso dei fabbricati D sotto descritto.

Fabbricati D

L'imposta dovuta per i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D va suddivisa tra Stato e Comune: allo Stato si deve versare l'importo risultante dall'applicazione dell'aliquota base (0,76 per cento), mentre al Comune si deve versare l'importo risultante dall'applicazione dell'incremento di aliquota stabilito dal Comune (nel caso del Comune di Suzzara l'incremento è pari allo 0,20 per cento).

La quota di imposta dovuta allo Stato si versa contestualmente alla quota di imposta dovuta al Comune utilizzando gli appositi codici.

COMODATO - APPROFONDIMENTO

COMODATO PREVISTO NEL REGOLAMENTO COMUNALE

All'abitazione concessa in comodato a parenti in linea retta fino al secondo grado (figli-genitori, nonni-nipoti) che la utilizzano come abitazione principale, si applica l'aliquota pari allo 0,96 per cento.

L'aliquota pari allo 0,96 per cento si applica anche alle relative pertinenze.

La comunicazione di concessione in comodato deve essere presentata all'ufficio tributi entro il termine della dichiarazione IMU, tramite dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000.

COMODATO "AGEVOLATO" PREVISTO DALLA LEGGE DI STABILITA' 2016

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori / figli) che le utilizzano come abitazione principale, in presenza dei seguenti requisiti:

a) il comodante e il comodatario devono risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

b) il contratto di comodato deve essere registrato.

La riduzione spetta anche nel caso in cui il comodante, oltre all'abitazione concessa in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

Il possesso, anche in piccola percentuale, di un altro immobile ad uso abitativo (oltre alla propria abitazione principale e a quella concessa in comodato) fa venir meno il diritto alla agevolazione.

La riduzione al 50% della base imponibile IMU si applica anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, la pertinenza può essere classificata esclusivamente in categoria catastale C/2, C/6, C/7 e nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale. Il soggetto passivo (il comodante) dovrà attestare il possesso dei requisiti mediante consegna di una copia del contratto di comodato registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU.

N.B. La riduzione non si applica alle abitazioni di lusso in categoria catastale A/1 - A/8 - A/9.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO (Patti territoriali)

Si applica la riduzione di imposta al 75 per cento alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- ✓ Contratti di locazione agevolata a titolo di abitazione principale ai sensi dell'art. 2 comma 3;
- ✓ Contratti transitori di cui all'art. 5 comma 1.

L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i. e del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Il soggetto interessato dovrà depositare presso l'ufficio tributi copia del contratto di locazione entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU.

Come/Dove si paga?

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato mediante modello F24, reperibile presso gli sportelli bancari e gli uffici postali.

Il versamento non è dovuto per importi inferiori a **euro 12,00=** di imposta annua.

Ai fini della compilazione del modello F24, alla sezione "Imu e altri tributi locali" occorre indicare:

CODICE ENTE: L020 campo obbligatorio e da compilare con attenzione in quanto identifica il comune di ubicazione degli immobili (SUZZARA) al quale deve essere versata l'imposta.

CODICI TRIBUTO:

Comune	Stato
3912 abitazione principale e pertinenze (solo A1- A8 e A9)	
3914 terreni	
3916 aree fabbricabili	
3918 altri fabbricati	
3930 immobili ad uso produttivo D	3925 immobili ad uso produttivo D

L'utilizzo del modello F24 è gratuito per il contribuente (non sono dovute commissioni) e la consegna del modulo compilato può essere effettuata presso le banche, gli uffici postali e

gli intermediari ENTRATEL (CAF, Commercialisti, ecc.). Il modello F24 consente di utilizzare i crediti erariali e contributivi in compensazione dei debiti IMU.

N.B. I soggetti titolari di partita IVA sono obbligati a eseguire i versamenti esclusivamente in modalità telematica.

Come si denunciano le variazioni? I modelli e i termini.

La dichiarazione 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.

Solo ed esclusivamente per la dichiarazione relativa all'anno 2019 il termine di presentazione è il 31 dicembre 2020.

Restano ferme le dichiarazioni presentate negli anni precedenti ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) in quanto compatibili.

Il modello di Dichiarazione Ministeriale I.MU, con le relative istruzioni, approvato con decreto ministeriale pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 258 del 05/11/2012, è posto in distribuzione presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e presso l'Ufficio Tributi del Comune. La dichiarazione può essere spedita a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, consegnata direttamente all'Ufficio Protocollo presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico oppure inviata a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: protocollo@comune.suzzara.mn.legalmail.it

Informazioni utili

Sul sito istituzionale del Comune www.comune.suzzara.mn.it, attraverso una semplice applicazione, è possibile effettuare il calcolo guidato dell'IMU ed ottenere la stampa del modello F24 già compilato con i codici e gli importi da versare.

Tutta la documentazione (regolamento, delibera aliquote, ecc...) è pubblicata sul sito del comune www.comune.suzzara.mn.it.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio tributi con le seguenti modalità:

- ✓ inviando una e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica tributi@comune.suzzara.mn.it
- ✓ telefonando ai numeri di telefono 0376 513213 - 513267

Si comunica che nelle giornate di martedì e sabato l'Ufficio Tributi riceve il pubblico solo su appuntamento. Gli appuntamenti possono essere presi telefonicamente ai seguenti numeri: tel. 0376 513267 - 513213