



TEL	FAX	CF/PI	WEB	INDIRIZZO
049 9998532	049 9900264	CF 80010150284 PI 01592510281	tributi@comune.teolo.pd.it http://www.comune.teolo.pd.it teolo.pd@cert.ip-veneto.net	VIA EUGANEA TREPONTI 34 CAP 35037

UFFICIO TRIBUTI

GPS: 45.3666°N 11.7086°E



I M U - 2021

LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020)

L'art. 1 della legge 27/12/2019, dal comma 738 al comma 783, dispone la nuova disciplina IMU e abroga la TASI e gran parte della vecchia disciplina IMU. I presupposti sono analoghi alla previgente IMU.

Più precisamente, il comma 738 ha abolito la Iuc (imposta unica comunale), il "contenitore virtuale" introdotto dalla legge di stabilità 2014, che era composto da: Imu, dovuta dal possessore di fabbricati (escluse le abitazioni principali non di lusso, cioè quelle accatastate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9), aree fabbricabili e terreni agricoli; Tasi, il tributo per i servizi indivisibili a carico sia del possessore sia dell'utilizzatore (sempre con l'eccezione delle abitazioni principali non di lusso); Tari, la tassa sui rifiuti. Per quest'ultima sono rimaste in vigore le vecchie disposizioni, mentre le regole della nuova Imu sono state dettate con i commi da 739 a 783 (è comunque confermata l'autonomia impositiva del Friuli Venezia Giulia e delle due province autonome di Trento e di Bolzano, nelle quali, in particolare, continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'Imis e l'Imi, istituite nel 2014 al posto dell'Imu e della Tasi).

Sono esenti IMU:

- L'abitazione principale e relative pertinenze (casa di residenza) salvo le case di lusso
- L'abitazione posseduta da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituti di ricovero in modo permanente
- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso
- 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'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;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- Gli alloggi sociali (DM Min Infrastrutture 22.04.2008) adibiti ad abitazione principale
- I terreni agricoli (Ex circolare del Min. Fin. n. 9 del 1993) in quanto Comune montano

AGEVOLAZIONI IMU

- **Locazioni a canone concordato ex legge 431/98:** aliquota ridotta del 25%
- **Comodati a parenti di primo grado in linea retta:** è prevista una riduzione del 50% della base imponibile a condizione che:
 - l'abitazione concessa in comodato non sia accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9;
 - l'abitazione sia concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado che la utilizzino come abitazione principale o coniuge superstite in caso di decesso del comodatario e presenza di figli minori (art. 1 c. 644 L 145/18)
 - il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - il comodante abbia al massimo un altro immobile abitativo in Italia (oltre all'abitazione concessa in comodato), nello stesso Comune del comodatario, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
 - il comodante abbia presentato la dichiarazione IMU, attestando il rispetto delle condizioni richieste.
- **Pensionati residenti all'estero:** riduzione IMU del 50% solo se si è pensionati dello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero a condizione che gli immobili di proprietà, siti in Italia, non siano locati o ceduti in comodato, anche gratuito. La riduzione è possibile per un solo immobile ad uso abitativo posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. Per beneficiare della riduzione non si richiede più il requisito della cittadinanza italiana – quindi la riduzione vale anche per gli stranieri -, né l'obbligatorietà dell'iscrizione all'AIRE. Richiede però che il contribuente sia titolare di pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia, quindi con periodi di lavoro all'estero e non maturata con contributi solo italiani, e che abbia la residenza in uno Stato di assicurazione previdenziale diverso dall'Italia.
- **Fabbricati di interesse storico e artistico:** Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati storici (art. 10 dlgs 42/2004 con vincolo trascritto in conservatoria RRII e annotazione negli atti catastali circ. 5/2012 Agenzia Territorio)
- **Fabbricati inagibili:** Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità/inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o in alternativa con una dichiarazione sostitutiva con cui si dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità/inabitabilità da parte di un tecnico abilitato.
- **Le detrazioni IMU previste sono:**
 - € 200,00 per le abitazioni di lusso adibite ad abitazione principale
 - € 200,00 per ogni alloggio regolarmente assegnato dagli IACP o enti analoghi

LA BASE IMPONIBILE IMU

I commi 745, 746, 747 riportano le modalità di calcolo della base imponibile, riproponendo i coefficienti della precedente IMU

Per i fabbricati:

La rendita catastale deve essere prima rivalutata del 5% e poi moltiplicata per i vari coefficienti, diversificati per categoria catastale:

GRUPPO CATASTALE **A** (con esclusione della cat. A/10) = 160; GRUPPO CATASTALE **A/10** = 80; GRUPPO CATASTALE **B** = 140; GRUPPO CATASTALE **C/1** = 55; GRUPPO CATASTALE **C/2, C/6, C/7** = 160; GRUPPO CATASTALE **C/3, C/4, C/5** = 140;

GRUPPO CATASTALE **D** (con esclusione della cat. D/5) = 65; GRUPPO CATASTALE **D/5** = 80

Per i terreni agricoli: esenti (Ex circolare del Min. Fin. n. 9 del 1993)

Per le aree edificabili: I valori indicativi delle aree edificabili stabiliti dalla Giunta Comunale.

PERIODO DI CALCOLO

Il calcolo è eseguito in rapporto all'anno solare, per mesi di possesso. L'imposta è dovuta da chi possiede l'immobile per più della metà dei giorni del mese. Il giorno del trasferimento è a carico dell'acquirente.

ALIQUOTE IMU E DETRAZIONI

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 28/01/2021 sono state disposte le aliquote e detrazioni per l'anno 2021.

FATTISPECIE IMPOSITIVA	IMU per mille
Aliquota ordinaria	9,40
Abitazione principale di categoria A/1 A/8 ed A/9 e relative pertinenze	6,00
Abitazioni concesse in locazione a canone concordato ex legge 431/98 (ovvero $11,20 \cdot 75\% = 8,40$)	8,40
Abitazioni diverse dall'abitazione principale e relative pertinenze	11,20
aree edificabili	11,40
unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze concesse in uso gratuito (comodato) a familiare in linea retta di primo grado con registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate	7,80
Abitazioni principali e relative pertinenze (una sola pertinenza per ogni categoria catastale C/2, C/6, C/7)	esenti
fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n. 557 convertito dalla legge 26/02/1994, n. 133.	1,00
Immobili, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza, che ospitano apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110 comma 6 del R.D. 773/31 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo slot machine, videolottery etc.) e per gli immobili appartenenti alla categoria catastale D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazione)	10,60
Terreni agricoli	esenti
Beni merce	1,50
Immobili indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza, concessi in comodato d'uso gratuito al Comune	esente
Immobili classificati nelle categorie catastali D, fatta eccezione per quelli in categoria D/5 e D/10	9,10 (quota statale 7,60 quota comunale 1,50)

VERSAMENTI (minimo 12,00 euro)

IMU - Il versamento IMU può essere effettuato mediante modello F24 utilizzando gli appositi codici tributo:

3912—abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)

3913—fabbricati rurali ad uso strumentale diversi dalla categoria catastale D (destinatario solo il Comune)

3925—fabbricati produttivi in categoria catastale D compresi i fabbricati rurali (destinatario lo Stato)

3930—fabbricati produttivi in categoria catastale D (per eventuale incremento del Comune)

3914—terreni (destinatario il Comune)

3916—aree fabbricabili (destinatario il Comune)

3918—altri fabbricati (destinatario il Comune)

3923—interessi da accertamento (destinatario il Comune)

3924—sanzioni da accertamento (destinatario il Comune)

In alternativa può essere utilizzato l'apposito bollettino postale intestato a "PAGAMENTO IMU" sul c/c 1008857615.

Poste Italiane rende disponibile gratuitamente i bollettini, presso gli uffici postali.

Versamenti IMU (minimo 12,00 euro)

Entro il 16 giugno 2021 con importo pari al 50 % dell'imposta dovuta secondo aliquote e detrazioni anno 2020.

Entro il 16 dicembre 2021 l'importo rimanente a conguaglio applicando le aliquote e detrazioni stabilite per il 2021.

DI SEGUITO INDICAZIONI PER VERSAMENTO DA ESTERO

CODICE SWIFT: B C I T I T M M

IBAN: IT18V 03069 12117 100000046020 nella causale del versamento devono essere sostanzialmente indicati gli stessi dati contenuti nel modello F24, ovvero:

- codice fiscale o partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU",
- il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

DICHIARAZIONI (Ris. Min. Econ. 3/DF 25.03.2015)

Le dichiarazioni devono essere presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data 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. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini ICI/IMU, in quanto compatibili.

CASI PARTICOLARI

Alloggi ex IACP: gli alloggi ex IACP non possono considerarsi alloggi sociali e quindi scontano l'Imu

F/2 fabbricati collabenti: sono da considerare come area edificabile se lo strumento urbanistico ne prevede il recupero

Terreni edificabili di coltivatori diretti iscritti inps: fictio juris come terreni agricoli IMU (non sono da considerare edificabili).

Aree edificabili pertinenti ai fabbricati: l'area deve essere pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici e deve essere accatastata unitariamente al fabbricato

Per gli immobili in multiproprietà: l'amministratore deve provvedere al versamento sia per i locali di uso comune (ad esempio, una sala condominiale accatastata autonomamente) sia per quelli utilizzati in regime di multiproprietà, rivalendosi nei confronti dei singoli proprietari in base alle quote di possesso

Possessori di abitazione principale con due posti auto in categoria catastale C/6: il secondo posto auto paga IMU.

Coniugi separati e divorziati: in caso di separazione o divorzio l'imposta IMU è a carico di ogni proprietario. E' previsto solo il caso dei genitori assegnatari dei figli.

Genitori assegnatari dei figli: la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso

Coniuge superstite: soggetto passivo è il coniuge superstite. Al coniuge superstite spetta secondo quanto previsto dall'art. 540 del codice civile, il diritto di abitazione sull'alloggio adibito a dimora coniugale e sue pertinenze.

Eredità giacente: il chiamato all'eredità è soggetto passivo anche se non ha ancora manifestato la volontà di accettare

Multiproprietà: per la multiproprietà azionaria, il soggetto passivo è la società proprietaria degli immobili e per quella non azionaria invece sono soggetti passivi tutti i comproprietari in ragione della loro quota di possesso.

Usufrutto: soggetto passivo è il titolare del diritto. Usufrutto è anche il diritto ope legis a favore dei genitori sui beni dei figli minori (artt 324 e 325 c.c.)

Leasing: soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing, anche per gli immobili in costruzione

Concessionario aree demaniali: il concessionario è il soggetto passivo indipendentemente dalla tipologia dell'atto concessorio. Oggetto dell'imposta è il fabbricato costruito sull'area demaniale.

RAVVEDIMENTO - PAGAMENTI TARDIVI (Tasso legale 2020 0,05% - Tasso legale 2021 0,01%)

E' possibile pagare anche oltre il termine di 1 anno dalla scadenza, applicando sanzioni e interessi al tasso legale calcolato a giorni, purché la violazione non sia stata contestata dal Comune.

Entro 15 gg dalla scadenza: sanzione 0,1% al giorno con interessi al tasso legale

Entro 30 gg dalla scadenza: sanzione 1,5% con interessi al tasso legale

Entro 90 gg dalla scadenza: sanzione 1,66% con interessi al tasso legale

Entro 1 anno dalla scadenza: sanzione 3,75% con interessi al tasso legale

Entro 2 anni dalla scadenza: sanzione 4,29% con interessi al tasso legale

Oltre due anni dalla scadenza: sanzione 5% con interessi al tasso legale

In caso di pagamenti tardivi (ravvedimento), sanzioni e interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta (Ris. 53/E)

ESEMPI DI CALCOLO:

1) Abitazione cat. A/2 con rendita catastale di € 700,00

Rendita € 700,00 + 5% = rendita catastale rivalutata € 735,00

Rendita catastale rivalutata € 735,00 x 160 = base imponibile € 117.600,00

Imu proprietario 100%: Base imponibile € 117.600,00 x aliquota 11,20‰ = IMU € 1.317,00 (codice tributo 3918)

3) capannone industriale cat D con rendita catastale di € 1.000,00

Rendita € 1.000,00 + 5% = rendita catastale rivalutata € 1.050,00

Rendita catastale rivalutata € 1.050,00 x 65 = base imponibile € 68.250,00

Base imponibile € 68.250,00 x aliquota 9,10‰ = imposta netta STATALE annua IMU € 519,00 (codice tributo 3925) – 7,6 per mille
imposta netta COMUNALE annua IMU € 102,00 (codice tributo 3930) – 1,5 per mille

4) area edificabile mq 800 con valore €/mq 120,00 = valore venale € 96.000,00

Valore venale 96.000,00 x aliquota imu 11,40‰ = imposta netta annua IMU € 1.094,00 (codice tributo 3916)

5) Abitazione concessa in comodato gratuito a parente di primo grado

Rendita € 700,00 + 5% = rendita catastale rivalutata € 735,00

Rendita catastale rivalutata € 735,00 x 160 = base imponibile € 117.600,00

Imu proprietario 100%: Base imponibile dimezzata € 58.800,00 x aliquota 7,80‰ = IMU € 459,00 (codice tributo 3918)

EMERGENZA SANITARIA 2021

L'anno 2020, con i decreti emergenziali, ha visto cambiare alcune regole IMU per le attività chiuse dalle misure di contenimento della pandemia. L'art 78 comma 3 del D.L. 104/2020 ha previsto l'**esonero IMU per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti, a condizione che i proprietari siano anche i gestori. **La legge di bilancio 2021 esonera dalla prima rata IMU 2021** alcune categorie di immobili dove si svolgono specifiche attività connesse ai settori del turismo e della ricettività alberghiera:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali, fluviali e immobili degli stabilimenti termali;
- immobili alberghieri rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence, dei campeggi, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane (a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche i gestori delle attività esercitate nei medesimi locali);
- immobili di categorie D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimento di strutture espositive per eventi fieristici o manifestazioni;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili (a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate).

D.L. "sostegni" 41/2021 - art. 6-sexies (si invitano gli interessati a presentare la dichiarazione IMU)

Per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'impostamunicipale propria (IMU), relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni per la fruizione dei contributi a fondo perduto stanziati dal medesimo DL 41/2021 (soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario; soggetti titolari di reddito agrario di cui all'articolo 32 del TUIR). L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi **esercitano le attività di cui siano anche gestori** e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019.

Individuazione dei soggetti esenti dal versamento Imu

Intervenendo sui diversi provvedimenti che hanno sancito, in riferimento a determinate attività economiche, la non debenza della seconda rata dell'Imu 2020 (decreto "Agosto" - articolo 78, DL n. 104/2020; decreto "Ristori" - articolo 9, DL n. 137/2020; decreto "Ristori-bis" - articolo 5, DL n. 149/2020), viene chiarito che il pagamento non è dovuto quando il gestore dell'attività economica coincide con il "soggetto passivo d'imposta" (la modifica, pertanto, consente di riconoscere l'esonero anche nei casi in cui, come avviene per gli immobili detenuti in leasing, il soggetto passivo non è il proprietario degli stessi)

DPCM 24/10/2020 - ESONERO SALDO IMU 2020 (si invitano gli interessati a presentare la dichiarazione IMU)

Gli immobili e relative pertinenze in cui si esercitano le attività (codice ateco) indicate nella tabelle di cui all'allegato 1 al decreto (sostituito dal d.l. 149/2020):

493210 - Trasporto con taxi, 493220 - Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente, 493901 - Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o sub-urbano, 522190 - Altre attività connesse ai trasporti terrestri NCA, 551000 - Alberghi, 552010 - Villaggi turistici, 552020 - Ostelli della gioventù, 552030 - Rifugi di montagna, 552040 - Colonie marine e montane, 552051 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence, 552052 - Attività di alloggio connesse alle aziende agricole, 553000 - Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte, 559020 - Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero, 561011 - Ristorazione con somministrazione, 561012 - Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole, 561030 - Gelaterie e pasticcerie, 561041 - Gelaterie e pasticcerie ambulanti, 561042 - Ristorazione ambulante, 561050 - Ristorazione su treni e navi, 562100 - Catering per eventi, banqueting, 563000 - Bar e altri esercizi simili senza cucina, 591300 - Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, 591400 - Attività di proiezione cinematografica, 749094 - Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport, 773994 - Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi, 799011 - Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento, 799019 - Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca, 799020 - Attività delle guide e degli accompagnatori turistici, 823000 - Organizzazione di convegni e fiere, 855209 - Altra formazione culturale, 900101 - Attività nel campo della recitazione, 900109 - Altre rappresentazioni artistiche, 900201 - Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli, 900209 - Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche, 900309 - Altre creazioni artistiche e letterarie, 900400 - Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche, 920009 - Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo), 931110 - Gestione di stadi, 931120 - Gestione di piscine, 931130 - Gestione di impianti sportivi polivalenti, 931190 - Gestione di altri impianti sportivi nca, 931200 - Attività di club sportivi, 931300 - Gestione di palestre, 931910 - Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi, 931999 - Altre attività sportive nca, 932100 - Parchi di divertimento e parchi tematici, 932910 - Discoteche, sale da ballo night-club e simili, 932930 - Sale giochi e biliardi, 932990 - Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca, 949920 - Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby, 949990 - Attività di altre organizzazioni associative nca, 960410 - Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali), 960420 - Stabilimenti termali, 960905 - Organizzazione di feste e cerimonie, 493909 - Altre attività di trasporti terrestri di passeggeri nca, 503000 - Trasporto di passeggeri per vie d'acqua interne (inclusi i trasporti lagunari), 619020 - Posto telefonico pubblico ed Internet Point, 742011 - Attività di fotoreporter, 742019 - Altre attività di riprese fotografiche, 855100 - Corsi sportivi e ricreativi, 855201 - Corsi di danza, 920002 - Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone, 960110 - Attività delle lavanderie industriali, 477835 - Commercio al dettaglio di bomboniere, 522130 - Gestione di stazioni per autobus, 931992 - Attività delle guide alpine, 743000 - Traduzione e interpretariato, 561020 - Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto, 910100 - Attività di biblioteche ed archivi, 910200 - Attività di musei, 910300 - Gestione di luoghi e monumenti storici e attrazioni simili, 910400 - Attività degli orti botanici, dei giardini zoologici e delle riserve naturali, 205102 - Fabbricazione di articoli esplosivi