



NOTA INFORMATIVA IMU ANNO 2020

La legge di Bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n. 160), con decorrenza 01/01/2020, ha abrogato la IUC – Imposta Unica Comunale nelle componenti IMU - Imposta municipale propria e TASI - Tributo sui servizi indivisibili.

Il legislatore:

- ha riscritto la disciplina dell'IMU, con delle modifiche rispetto alla precedente disciplina (commi da 739 a 783)
- ha abolito la TASI (comma 738)
- ha invece mantenuto la TARI (tassa sui rifiuti) che continua ad essere disciplinata dalla legge 27/12/2013, n. 147 e s.m. (comma 738)

Novità in sintesi con decorrenza 1° gennaio 2020:

- **LE ALIQUOTE DELLA NUOVA IMU**, da utilizzare **per l'acconto 2020** sono date dalla somma delle aliquote IMU + aliquote TASI del 2019 (comma 762);
- **con l'eliminazione della TASI**, viene meno la quota a carico dell'inquilino (pari al 10%).
- **INTRODUZIONE DELLA FIGURA DEL “ GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI”** è assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare assegnata al genitore solo se affidatario dei figli a seguito del provvedimento del giudice (comma 741) ;
- **AIRE PENSIONATI** la legge **non prevede più l'esenzione dell'IMU** per l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani residenti all'estero (iscritti AIRE) già pensionati nei rispettivi paesi di residenza non locata e non concessa in uso gratuito;
- **RIDEFINIZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE** l'art. 1, comma 741, lett. b) definisce abitazione principale: “ *l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*”;
- **AREA PERTINENZIALE DI FABBRICATO** il comma 741 lettera a) della L. 160/2019 detta una nuova definizione di area pertinenziale di fabbricato disponendo che è l'area occupata dalla costruzione e l'area che ne costituisce pertinenza **esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.** (vedi le note riportate in seguito casi particolari punto 6);
- **FABBRICATI COLLABENTI:** (accatastati come F2 –privi di rendita) se lo strumento urbanistico PRG ne prevede il recupero, sono assoggettati a IMU come area edificabile.
A questa conclusione si è giunti in applicazione del comma 741 che dà la definizione di fabbricato ai fini IMU – “ *unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta in catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale.....*”. I fabbricati collabenti sono privi di rendita e quindi non sono fabbricati;
- **ESENZIONE IMU PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero, permanente a condizione che non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. (comma 741);
- **LOCAZIONE FINANZIARIA** il comma 743 della L.160/2019 dispone che il soggetto passivo per gli immobili concessi in locazione finanziaria è il locatario, a decorrere dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata;
- **TERRENO AGRICOLO** il comma 741 lettera e) definisce terreno agricolo “*il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato*”. Fino al 2019 per ICI e IMU, per terreno agricolo si intendeva il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

- **ESENZIONI/AGEVOLAZIONI IMMOBILI POSSEDUTI DA PIU' SOGGETTI PASSIVI** il comma 743 della L 160/2019 prevede che con riferimento ad un medesimo immobile, in presenza di più soggetti passivi, ognuno di essi è titolare di una autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'IMU si tiene conto degli elementi soggettivi (relativi al soggetto possessore) e oggettivi (relativi all'immobile posseduto) riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni. (esempio: i terreni agricoli sono considerati non fabbricabili (anche se risultano tali da PRG) se posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola o posseduti da società agricole di cui all'art. 1 comma 3 D.Lgs 99/2004-compresi i pensionati che continuano a svolgere attività in agricoltura e che mantengono l'iscrizione nella previdenza agricola. Se i medesimi terreni coltivati dai soggetti suddetti sono posseduti in quota da un altri soggetti che non sono né coltivatori diretti, né IAP, né società agricole, devono pagare l'IMU come area edificabile (in quanto viene a mancare il requisito soggettivo).

DEVONO PAGARE L'IMU (comma 743):

- Il proprietario di immobili
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili
- il concessionario di aree demaniali
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, **concessi in locazione finanziaria**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- Il **genitore assegnatario** della casa familiare affidatario dei figli con provvedimento del giudice
- L'amministratore per conto di tutti i condomini per i beni comuni censibili condominiali (portineria) (art. 1 comma 768 L. 160/2019)

ESCLUSIONI IMU PREVISTE:

1) le abitazioni principali e relative pertinenze (commi 740 e 741 lettera b) classificate nelle categorie C/6, C/2 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie.

2) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli (comma 741 lett.c punto 4), a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario di figli.

*Fino al 2019 la norma prevedeva l'esonerazione per l'ex casa coniugale assegnata al coniuge, in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio e **non rilevava la presenza di figli**. Se non ci sono figli, dal 2020, si calcolerà l'IMU per i coniugi con i criteri ordinari.*

3) le abitazioni e pertinenze equiparate ad abitazioni principali :

a) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto 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 del 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. (comma 741 lett.c punto 5).

A tal fine:

- l'immobile non deve essere concesso in locazione
- non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- non spetta l'esclusione se l'immobile appartiene alle categorie A1-A8 -A9
- l'esclusione vale solo per la quota di possesso dei soggetti sopraindicati

b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, qualora adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (comma 741 lett.c punto 1)

c) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica (comma 741 lett.c punto 2)

d) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22/04/2008 **adibiti ad abitazione principale** (comma 741 lett.c punto 3)

4). le abitazioni principali e relative pertinenze per assimilazione con Regolamento Comunale IMU (art. 3)
(comma 741 lett.c punto 6)

Il regolamento comunale prevede la seguente assimilazione:

*“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. Allo stesso regime dell’abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastata unitamente all’abitazione”.***

Non è necessario che l’unità immobiliare per cui viene applicata l’esonazione sia l’abitazione di ultima residenza come applicato fino al 2019. *(Fino al 2019, inoltre, l’esonazione era limitata alle abitazioni possedute a titolo di proprietà o usufrutto con esclusione di altri diritti reali).*

Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa (dichiarazione IMU), la cui omissione comporterà il mancato riconoscimento della agevolazione.

5) terreni agricoli solo quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e da IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’art. 1 comma 3 del D.Lgs 29/03/2020, n. 99 indipendentemente dalla loro ubicazione (comma 758) .

NOVITA’: Sono considerati coltivatori diretti e IAP anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, mantengono l’iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale (interpretazione autentica in materia di IMU disposta dall’art. 78 bis del D.L. 104 del 14/08/2020).

6) esenzioni per il settore turistico

l’art 177 del DL 34 del 19/05/2020 convertito dalla legge 77/2020 e l’art 78 comma 1 lett b) del DL 104 del 14/08/2020 convertito dalla Legge 126/2020 hanno previsto rispettivamente l’esonero del pagamento **dell’acconto e del saldo IMU 2020**, per gli immobili rientranti nella categoria catastale **D2** e gli immobili degli agriturismo, 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 & breakfast, dei residence e dei campeggi, **a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

L’art. 9 del DL 137 del 28/10/2020 “*decreto ristori*” ha previsto la cancellazione della 2° rata IMU anche per altre attività elencate nella tabella di cui all’allegato 1 del decreto, prevedendo la stessa condizione sopra indicata: **che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

BASE IMPONIBILE IMU

Per calcolare l’importo da versare è necessario determinare la base imponibile, sulla quale applicare l’aliquota.

FABBRICATI (comma 745): la base imponibile dei fabbricati iscritti in Catasto, ossia il valore, si ottiene applicando alla **rendita catastale rivalutata del 5%** i moltiplicatori sotto indicati :

Categoria catastale dell’immobile	Tipologia	Moltiplicatore IMU
A (esclusa A10)	Abitazioni	160
A10	Uffici	80
B	Collegi, scuole, ospedali	140

C1	Negozi e botteghe	55
C2-C6-C7	Magazzini, autorimesse, tettoie	160
C3-C4-C5	Laboratori, palestre e stabilimenti termali senza fini di lucro	140
D (escluso D5)	Opifici, alberghi, teatri ecc	65
D5	Banche e assicurazioni	80

La rendita catastale dei propri immobili può essere verificata con la visura catastale che può essere richiesta gratuitamente presso l’Agenzia del Territorio – sede di Venezia.

Si può conoscere la rendita anche via internet collegandosi al sito www.agenziaterritorio.it o utilizzando l’accesso dal calcolo IMU2020 alla voce “Consultazione su Agenzia Entrate.gov.it” Trova la rendita catastale”. Per la consultazione sono necessari il codice fiscale e gli estremi catastali dell’immobile (foglio, mappale, sub).

TERRENI AGRICOLI (comma746): La base imponibile dei terreni iscritti in catasto, ossia il valore, si ottiene moltiplicando il **reddito dominicale rivalutato del 25% per 135**.

AREE FABBRICABILI (comma 746)

Si deve considerare il valore venale in comune commercio alla data del **01/01/2020** come definito dall’art 1 comma 746 della L 160/2019 “ 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, 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”

“In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (se la data di accatastamento precede la data di fine lavori dalla data di accatastamento) ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”.

Nel caso gli interventi edilizi, lavori di manutenzione ordinaria straordinaria di cui all’ articolo 3 comma 1, lettere a) e b) l’IMU si continuerà a calcolare in base alla rendita catastale del fabbricato.

Come previsto dal Regolamento IMU, solo al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l’attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare periodicamente con cadenza annuale, entro il termine di approvazione del Bilancio di Previsione per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.

L’ultima delibera approvata dalla Giunta Comunale è la n. 116 del 26/06/2013 (valori anno 2013, validi anche per gli anni successivi dal 2014 al 2020 in quanto non modificati).

La **TABELLA DEI VALORI AREE FABBRICABILI** è scaricabile dal sito del Comune (percorso: calcolo IMU 20/documenti scaricabili/valori aree fabbricabili).

SCADENZE PER IL VERSAMENTO DELL’IMU

Versamento dovuto in due rate (comma 762) :

- Prima rata entro il **16 LUGLIO 2020** (la scadenza è fissata dalla legge per l’acconto al 16/06, ma è stata differita con delibera di G.C. 82 del 9/06/2020 causa emergenza COVID-19, al 16/07/2020) pari al **50%** della somma versata per IMU + TASI per l’anno 2019;
- Seconda rata entro il **16 DICEMBRE 2020** a saldo e a conguaglio sulla base delle aliquote IMU deliberate per l’anno 2020 confermate nella misura applicata per l’acconto 2020 (e cioè somma aliquote 2019 per IMU e TASI).

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU 2020 (commi da 748 a 754)

APPROVATE CON DELIBERA DI C.C. 25 DEL 25/06/2020	
fattispecie imponibile	Aliquota
A) Abitazioni principali e relative pertinenze (esclusivamente categorie A1, A8 e A9 abitazioni di lusso)	0,59% ossia 5,9 per mille
B) Abitazioni che non sono destinate ad abitazione principale rientranti nella categoria catastale A (abitazioni: sfitte, a disposizione, concesse in uso gratuito, ecc...) e relative pertinenze	1,04% ossia 10,4 per mille
Immobili diversi da quelli descritti con riferimento alle lettere A e B	1,06% ossia 10,6 per mille
Fabbricati rurali strumentali	0,06% ossia 0,6 per mille
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita – immobili merce	0,06% ossia 0,6 per mille
Detrazione per abitazione principale prevista dal comma 749 della L 160/2019 nella misura € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione è applicabile anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 616/1977.	

Differimento del termine di versamento in seguito decesso contribuente (art 6 Reg.to IMU ai sensi comma 777)

Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

CALCOLO IMU

E' disponibile un applicativo via web sul sito internet del Comune di Mirano (www.comune.mirano.ve.it) da utilizzare per il calcolo dell'imposta, che consente, dopo l'inserimento dei dati richiesti, la stampa del prospetto riepilogativo e del modello F24 per il pagamento.

MODALITA' DI PAGAMENTO (comma 765)

Il versamento si effettua **IN AUTOLIQUIDAZIONE** mediante mod F24 (in posta, in banca o in via telematica) o bollettino postale approvato con Decreto del MEF del 23/12/2012 per l'IMU.

Per i titolari di partita IVA (qualsiasi importo) il versamento deve essere effettuato solo con modalità telematica (articolo 11 comma 2 del DL 66/2014).

Modalità pagamento prevista solo per i residenti all'estero

Nel caso non sia possibile utilizzare il modello F24, occorre provvedere nel seguente modo:

- per la quota spettante al Comune bonifico direttamente in favore di BANCO BPM SPA – PIAZZA MARTIRI, 43 MIRANO-VE CODICE IBAN: **IT43 O 05034 36190 00000010000 CODICE SWIFT/BIC: BAPPIT21607**
- per l'eventuale quota IMU spettante allo Stato (unicamente per immobili con categoria catastale D) i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca D'Italia (CODICE BIC: BITAITRRENT) utilizzando il codice **IBAN IT 02 G 01000 03245 348006108000**, (oltre al pagamento della quota comunale)

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente, o in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
 - la sigla "IMU" Comune di Mirano e i relativi codici tributo;
 - l'annualità di riferimento;
 - l'indicazione "Acconto o "Saldo"
-
-

Il versamento dell'imposta dovuta va effettuato esclusivamente a favore del Comune con una unica eccezione dei fabbricati D

Per i **fabbricati D** il versamento deve essere eseguito:

- a favore dello Stato nella misura del **7,6 per mille**
- a favore del Comune per la quota residua nella misura del **3,00 per mille** – (aliquota deliberata 10,60 - 7,6 spettante allo Stato)

Occorre quindi indicare distintamente, sul modello F24, gli importi da versare al Comune e allo Stato, già suddivisi secondo i codici sottoelencati.

I codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'IMU con mod F24 sono:

Tipologia immobile	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota STATO
Abitazione principale (A1, A8, A9) e relative pertinenze)	3912	
Terreni	3914	
Aree fabbricabili	3916	
Altri fabbricati	3918	
Fabbricati D	3930	3925
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	

In tutti i casi, sia per la quota comunale, sia per quella dello Stato, deve essere riportato sul mod. F24 il codice identificativo del **Comune di Mirano: F241**

In sede di compilazione del modello F24 i suddetti codici tributi sono esposti nella sezione "IMU ED ALTRI TRIBUTI LOCALI" in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "importi a debito versati" con le seguenti indicazioni:

- nello spazio "codice ente/codice comune indicare il codice catastale del Comune di Mirano **F241**
- nello spazio "Acc", barrare se il pagamento si riferisce all'acconto;
- nello spazio "Saldo", barrare se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in una unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle;
- nello spazio "numero immobili", indicare il numero dei fabbricati;
- nello spazio "anno di riferimento" indicare l'anno di imposta cui si riferisce il pagamento.

ARROTONDAMENTI:

Ai sensi dell'art. 1 c. 166 L. 296/2006 "il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a tale importo".

IMPORTO MINIMO (art 8 reg.to IMU)

L'importo minimo da pagare per soggetto passivo, è di 5 euro annui (non è dovuto l'importo uguale o inferiore a 4 euro).

RAVVEDIMENTO OPEROSO (art. 13 D.Lgs 472/1997)

In caso di tardivo versamento, si può regolarizzare il pagamento con il ravvedimento operoso che prevede il versamento di una sanzione in misura ridotta a seconda del ritardo. Il ravvedimento si perfeziona pagando l'IMU unitamente alla sanzione e agli interessi.

Il ravvedimento può essere calcolato direttamente nel sito web del Comune utilizzando l'applicativo "calcolo IMU2020" (viene calcolato in automatico in base alla data impostata per il pagamento)

L'applicazione consente di calcolare il ravvedimento operoso non solo per l'anno 2020, ma anche per le annualità precedenti cliccando "**calcola il ravvedimento operoso per gli anni precedenti al 2020**". In seguito alle modifiche introdotte all'art. 13 e 13 bis del D.Lgs 472/1997, il contribuente ha la possibilità di regolarizzare l'IMU non pagata per tutte le annualità non prescritte, purché non gli sia stato notificato l'avviso di accertamento da parte del Comune.

COMPENSAZIONI IMU

I versamenti dell'IMU potranno essere compensati con altri crediti spettanti al contribuente (esempio crediti erariali: IRPEF-IVA)

DICHIARAZIONE IMU

Per le variazioni intervenute nel corso dell'anno **2020** la dichiarazione deve essere presentata entro il **30/06/2021**. (comma 769)

Per la dichiarazione dovrà essere utilizzato, fino all'approvazione del nuovo modello previsto dalla Legge 160/2019, il modello di dichiarazione IMU approvato con decreto del MEF 30/10/2012 (quello utilizzato per la "vecchia IMU")

Per le variazioni intervenute nel corso dell'anno **2019** il termine di scadenza della presentazione della dichiarazione è il **31 dicembre 2020**.

La dichiarazione deve essere presentata nei seguenti casi (comma 769) :

1. **ALLOGGI SOCIALI** per fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008, **adibiti ad abitazione principale** (comma 741 lett c numero 3)
2. **FORZE ARMATE** ecc...per l'unica unità immobiliare, posseduta 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 del 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 (comma 741 lett c) numero 5)
3. **BENI MERCE** fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (comma 751,terzo periodo)
4. **ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI O DISABILI** *che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitaria seguito di ricovero permanente non locata* (art3 comma 2 reg.to IMU)

E' prevista inoltre ai fini dell'attività di controllo dell'Ufficio la presentazione della dichiarazione IMU per beneficiare delle seguenti agevolazioni, in quanto l'Ente non ha a disposizione le informazioni relative:

5. Riduzione del 25% prevista per gli **immobili locati con canone concordato** (vedi paragrafo casi particolari)

6. Riduzione del 50% prevista per **Abitazioni concesse in comodato gratuito** (vedi paragrafo casi particolari)

Per l'elenco completo dei casi in cui va presentata la dichiarazione si rinvia alle istruzioni ministeriali per la compilazione della dichiarazione IMU (scaricabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate e disponibili anche nell'applicativo CALCOLO IMU 20 presente nel sito web del Comune).

Modalità di presentazione della dichiarazione IMU:

- A mezzo del servizio postale mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno
- Invio telematico con posta certificata a indirizzo pec: protocollo.comune.mirano.ve@pecveneto.it

Se l'invio telematico proviene da indirizzo non pec, per le persone fisiche, le dichiarazioni vanno accompagnate da carta di identità se non firmate digitalmente;

PRECISAZIONI

ABITAZIONE PRINCIPALE nuova formulazione per l'anno 2020

L'art. 1, comma 741, lett. b) definisce abitazione principale “ *l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e **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*”.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza)
- viene meno la possibilità di considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza
- l'abitazione principale coincide con una sola unità immobiliare per nucleo familiare nel territorio comunale.
- **I coniugi, per beneficiare della esclusione dell'IMU non possono essere residenti e dimoranti in 2 comuni diversi**

N.B.: Con ordinanza n. 20130 del 24/09/2020 la Corte di Cassazione ha statuito, che nell'ipotesi in cui due coniugi abbiano stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in due abitazioni che insistono su due comuni diversi, nessuno dei due fabbricati può essere considerato abitazione principale.

PERTINENZE ABITAZIONE PRINCIPALE (comma 741)

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Nel caso in cui, ad esempio, si possiedono due unità di categoria C6 si applicherà, ad una sola unità immobiliare, l'esenzione per l'abitazione principale. L'aliquota IMU applicabile per l'ulteriore pertinenza è quella ordinaria del 10,6 per mille.

DETRAZIONE (comma 749)

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (**unicamente per le categorie catastali A/1, A/8, A/9 che non sono esenti da IMU**) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Spetta inoltre la detrazione di € 200,00 agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari (IACP o dagli Enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24.07/1977, n. 616).

CASI PARTICOLARI

1) Immobili locati con canone concordato (comma 760)

L'art. 1 comma 760 della Legge 160/2019 prevede per le abitazioni e le relative pertinenze locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 che l'imposta è ridotta del 25%, confermando quanto già previsto dall'anno 2016 fino 2019 per la vecchia IMU e la TASI.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9/12/1998, n. 431, stipulati ai sensi dell'accordo territoriale vigente per il territorio del Comune di Mirano (1° accordo sottoscritto in data 13/12/1999- 2° accordo stipulato in data 05/09/2018 in vigore dal 01/10/2018)

Il contribuente dichiara al Comune il diritto alla suddetta riduzione presentando la dichiarazione IMU sul modello ministeriale allegando alla stessa copia del contratto di locazione stipulato.

Il testo dell'accordo è disponibile al Multisportello e tra i documenti scaricabili nel sito web del Comune (**percorso: calcolo IMU20/ anno 2020/ documenti scaricabili/accordo territoriale canone concordato in vigore dal 01/10/2018**)

Si fa presente che il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 pubblicato nella G.U. n. 62 del 15/03/2017 ha previsto **per i contratti non assistiti dalle rispettive organizzazioni** della proprietà edilizia e dei conduttori **l'attestazione di conformità** (Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 31/E del 20/04/2018 e Risposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 06/02/2018 a quesito).

Per informazioni è opportuno che i contribuenti contattino le associazioni di categoria che sono indicate nell'accordo vigente per il territorio del Comune scaricabile dal sito datato 05/09/2018)

2) Abitazioni concesse in comodato gratuito (solo tra figli/genitori) (comma 747 lett. C)

COMODANTE: colui che concede in comodato.

COMODATARIO: colui che riceve in comodato.

E' prevista la **riduzione della base imponibile del 50 % ai fini IMU** per le unità immobiliari e le relative pertinenze (escluse quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9), concesse in comodato dal soggetto passivo ai genitori o ai figli che le utilizzano come abitazione principale, purché siano rispettate le seguenti condizioni, confermando quanto già previsto dall'anno 2016 al 2019 per la vecchia IMU e TASI:

- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato e non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia, con l'unica possibile eccezione dell'immobile adibito a propria abitazione principale e delle eventuali pertinenze;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate: non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato; in caso di "contratto verbale di comodato" è sufficiente la compilazione del modello 69 (non servono marche da bollo) ed il pagamento di € 200,00 da effettuarsi con il modello F23;
- l'abitazione concessa in comodato deve essere utilizzata dal comodatario come abitazione principale, quindi residenza e dimora abituale devono coesistere;
- l'abitazione ceduta in comodato e quella del comodante adibita ad abitazione principale non devono essere censite nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;
- il comodante presenta apposita dichiarazione IMU per attestare i requisiti e beneficiare della riduzione, nei termini di scadenza previsti dalla normativa di riferimento
- la riduzione della base imponibile del 50% spetta anche **al coniuge del comodatario**, in caso di morte di quest'ultimo e in presenza di figli minori. (confermando quanto già previsto con la vecchia IMU dal 2019 per effetto della norma introdotta dall'art. 1 comma 1092 della Legge finanziaria 145/2018)

CHIARIMENTI DEL MINISTERO ai fini ex IMU da considerare validi anche per la nuova IMU :

- ai fini dell'abitazione concessa in comodato, vanno considerate anche le pertinenze, secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7);

- quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purché gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel Comune di residenza del proprietario ed uno dei due risulti essere abitazione principale del proprietario;
- la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.
- è consentito applicare l'agevolazione anche nel caso in cui il comodato venga fatto a favore di un comproprietario, come chiarito dal Ministero delle Finanze.

NON SI APPLICA LA RIDUZIONE:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale);
- se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi;
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B
- se si risiede all'estero;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario;
- se il comodato è tra soggetti con grado di parentela diverso dal primo grado in linea retta (genitori/figli). Non si applica ad esempio quando il comodato è tra nonni e nipoti, fratelli ecc.

Un esempio di documentazione da produrre in caso di “contratto verbale di comodato”, unitamente alle relative istruzioni sono disponibili al Multisportello e tra i documenti scaricabili dal sito web del Comune **CALCOLO IMU2020**.

- modello 69;
- modello F23;
- esempio di dichiarazione IMU (alla dichiarazione potrà essere allegata una copia del Modello 69 utilizzato per la registrazione del comodato all'Agenzia delle Entrate).

3) Immobili di interesse storico e artistico (comma 747)

Sono immobili di interesse storico e artistico quelli così definiti dall'art. 10 del Codice dei beni Culturali (Dlgs 42/2004).

Usufruiscono di una riduzione del 50% della base imponibile (questa riduzione può essere cumulata con la riduzione prevista del 50% per immobili concessi in comodato o del 25% per immobili concessi in locazione a canone concordato)

4) Fabbricati inagibili-inabitabili (comma 747)

E' prevista una riduzione del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Con il Regolamento Imu (art 4) il Comune ha disciplinato le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, dettagliatamente indicate nel modello di dichiarazione sostitutiva predisposto dall'Ufficio Tributi **reperibile al multisportello o nel sito web del Comune**.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:

- a) richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, ai servizi tecnici comunali che ne accerta l'inagibilità;
- b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 all'Ufficio Tributi in cui il contribuente dichiara, per le unità immobiliari possedute, la presenza delle caratteristiche di fatiscenza indicate nel regolamento e **il possesso di una perizia di un tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile** e di cui l'Ufficio Comunale preposto potrà richiederne l'esibizione (se non allegata alla dichiarazione sostitutiva).

Mantengono efficacia ai fini della riduzione le dichiarazioni presentate in materia di ICI ed IMU in precedenti annualità d'imposta, sempreché le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

Fino al 2019 compreso, nel caso il fabbricato non fosse stato dichiarato inagibile e inabitabile, per beneficiare della riduzione era sufficiente presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dove il contribuente dichiarava che i fabbricati posseduti avevano le caratteristiche di inagibilità/inabitabilità indicate nel regolamento IMU vigente.

Dall'anno 2020, con il nuovo regolamento, in osservanza alle disposizioni contenute nel comma 747 della Legge 160/2019, il contribuente deve dichiarare nella dichiarazione sostitutiva di essere in possesso di una perizia di un tecnico abilitato che attesta le condizioni di inagibilità/inabitabilità previste dal Comune nel regolamento. L'Ufficio Tributi può chiedere l'esibizione della perizia del tecnico.

Nel sito web calcolo IMU 2020 tra i documenti scaricabili è disponibile il modello di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

5) Terreni incolti o coltivati in modo occasionale “orticelli” (per IMU)

Sono soggetti al pagamento dell'IMU anche i terreni incolti e quelli coltivati in modo occasionale oltre i terreni agricoli. Il comma. 741 definisce terreno agricolo il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

6) Area Pertinenziale di Fabbricato (comma 741)

Nella nuova Imu, entrata in vigore dall'01/01/2020, viene data una nuova definizione di fabbricato prevedendo che si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente. Non sarà più possibile per i contribuenti, come in passato, non applicare l'IMU come aree edificabili (qualificate tali dal PRG) per le aree accatastate autonomamente, anche se destinate a pertinenza del fabbricato. Ciò che avrà rilevanza sarà quanto risulta dagli atti catastali (visure). Se l'area non risulta accorpata al fabbricato, dovrà essere tassata distintamente.

A decorrere dal 01/01/2020, quindi, la dichiarazione Imu presentata dal contribuente negli anni scorsi, con cui ha comunicato che l'area qualificata dagli strumenti urbanistici come edificabile era pertinenziale perché a servizio del suo fabbricato, non avrà più valore dal 2020 e il contribuente dall'anno 2020 sarà tenuto a pagare l'IMU come area edificabile.

7) Ulteriore pertinenza dell'abitazione principale appartenente alla medesima categoria catastale

L'aliquota IMU applicabile per l'ulteriore pertinenza è quella ordinaria del 10,6 per mille.

(Esempio: contribuente possiede due C/6, un C/2, saranno esclusi dal pagamento dell'Imu un C/6 e un C/2 il secondo C6 pagherà IMU al 10,6 per mille).

8) Diritto di abitazione coniuge superstite ai sensi articolo 540 del codice civile

Al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione sull'immobile adibito a residenza familiare da entrambi i coniugi, se di proprietà del coniuge defunto o comune dei due coniugi, comprese le pertinenze. Tale diritto prevale sulle quote di comproprietà degli eventuali eredi e rende il coniuge superstite soggetto passivo dell'imposta per il 100% dell'immobile e delle pertinenze. In tal caso gli eventuali altri eredi non sono soggetti all'imposta. Se l'abitazione suddetta è destinata ad abitazione principale (residenza e dimora abituale) del coniuge superstite, dal 2016, è esente oltre che dall'IMU anche da TASI (in vigore fino al 2019 compreso).

Nel caso l'abitazione principale fosse in comproprietà tra il defunto ed altri soggetti terzi diversi dal coniuge, non si realizza il diritto di abitazione (esempio: proprietà del defunto e di: fratelli, genitori, figli del defunto, ecc..)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 30 dicembre 2019, n. 160 art. 1 commi da 739 a 783 (nuova IMU)
- Circolare 1/DF del 18/03/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (chiarimenti nuova Imu)
- Faq IFEL 06/03/2020
- Decreto del 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (canone concordato)
- Art. 177 del DL 19/05/2020, 34, convertito L 17/07/2020 n. 77 e art. 78 D.L. 14/08/2020, N. 104 convertito dalla L13/10/2020, n. 126 (esenzione 1° e 2° rata IMU settore turismo e spettacolo)
- Art. 9 del DL 28/10/2020, 137 “decreto ristori” a immobili e pertinenze in cui vengono esercitate le attività indicate nella tabella dell'allegato 1.

INFORMAZIONI

Per informazioni rivolgersi al Multisportello del Comune di Mirano con sede in via Bastia Fuori 54/56, (è consigliabile consultare il sito web del Comune per l'orario di apertura in quanto sono possibili variazioni numeri telefono 041/5798404-041/5798405).

Mirano, 16/11/2020

Il Dirigente dell'Area 1
dr Maurizio Mozzato

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate)

UFFICIO TRIBUTI- COMUNE DI MIRANO

CALCOLO IMU – ALIQUOTE IMU ANNO 2020 DISTINTE PER TIPOLOGIA DI IMMOBILI

NOTA: Le aliquote IMU deliberate per l'anno 2020 con delibera di CC 25 del 25/06/2020 corrispondono alla somma delle aliquote IMU + TASI anno 2019 che sono state utilizzate, come previsto dalla legge, per il calcolo dell'IMU dovuta in acconto avente scadenza 16/07/2020.

SCADENZE

ACCONTO (con delibera G.C. 82 del 09/06/2020 prorogata scadenza dal 16/06/2020 al 16/07/2020)	16/07/2020		
SALDO	16/12/2020		

IMPORTO MINIMO dovuto per l'anno per ciascun contribuente € 5,00

Nr.	Tipologie immobili	Tributo	Aliq.‰	Moltiplicatore IMU
1	Abitazione principale cat.A01,A08,A09 e pertinenze: C02, C06, C07	IMU	5.90	160
2	Altri immobili (cat. C02, C06, C07)	IMU	10.60	160
3	Abitazioni e pertinenze: sfitte, in locazione, in uso gratuito, a disposizione	IMU	10.40	160
4	Abitaz.e pertin. posseduta da cittadini italiani resid. all'estero non pensionati nel Paese di resid	IMU	10.40	160
5	IACP esclusi alloggi sociali e pert.(cat.A)	IMU	10.40	160
6	Fabbricati generici (cat. B, C03, C04, C05)	IMU	10.60	140
7	Uffici e studi privati (cat. A10)	IMU	10.60	80
8	Immobili industriali e commerciali (cat. D, tranne D05) esclusi i D2 esenti IMU 2020	IMU	10.60	65
9	Negozi e botteghe (cat. C01)	IMU	10.60	55
10	Terreni agricoli	IMU	10.00	135
11	Terreni incolti	IMU	10.00	135
12	Aree fabbricabili	IMU	10.60	1
13	Istituti di credito ed assicurazioni (cat. D05)	IMU	10.60	80
14	Fabbr. rurali strumentali all'attività agricola(D10)	IMU	0.60	65
15	Fabbr. rurali strumentali all'attività agr.(cat.A,C02,C06,C07)	IMU	0.60	160

16	Fabbr. rurali strumentali all'attività agr.(cat. B, C03)	IMU	0.60	140
17	Fabbr. rurali strumentali all'attività agr.(cat. A10)	IMU	0.60	80
18	Fabbr. rurali strumentali all'attività agr.(cat. C01)	IMU	0.60	55
19	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat.A,C02,C06,C07)	IMU	0.60	160
20	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat. B, C03)	IMU	0.60	140
21	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat. A10)	IMU	0.60	80
22	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat. C01)	IMU	0.60	55
23	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat. D05)	IMU	0.60	80
24	Fabb.costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce) (cat. D, tranne D05)	IMU	0.60	65

Detrazione per abitazione principale prevista dal comma 749 della L 160/2019 nella misura € 200,00 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione è applicabile anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 616/1977.