

NUOVA IMU

ANNO 2020

A decorrere dall'anno 2020, l'imposta comunale unica IUC (componenti IMU, TASI e TARI), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative al tributo sui rifiuti TARI.

Con la Legge n. 160 del 27/12/2019 è stata introdotta **la Nuova IMU**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 17 del 30/05/2020** è stato approvato il Regolamento Comunale per l'applicazione della Nuova Imu (Imposta Municipale propria).

Con deliberazione di Consiglio Comunale **n. 18 del 30/05/2020** sono state approvate le aliquote e le detrazioni relative alla Nuova Imu che per l'anno 2020 rimangono invariate rispetto al 2019 facendo confluire l'aliquota dell'abolita TASI nella NUOVA IMU.

Con questa Guida si intendono fornire alcune informazioni utili per l'anno 2020 relative alla componente tributaria IMU.

L'Imu è dovuta per il possesso di:

- **Fabbricati**
- **Aree fabbricabili**
- **Terreni (nel Comune di Acquasparta i terreni agricoli sono esenti in quanto classificato Comune totalmente montano)**

CHI DEVE PAGARE

Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso di un'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità immobiliare classificata nelle categorie A/1, A/8 E A/9. Nel caso di concessione di aree demaniali, è tenuto al pagamento il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (leasing), è tenuto al pagamento il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

LA QUOTA D'IMPOSTA A FAVORE DELLO STATO

L'imposta IMU va versata al Comune. Fanno eccezione gli immobili produttivi classificati nel gruppo catastale "D", (ad esclusione del D/10): infatti è riservato allo Stato il gettito dell'imposta calcolato ad aliquota standard dello 0,76% mentre spetta al Comune quello dell'eventuale incremento di aliquota (nel caso del Comune di Acquasparta l'incremento deliberato è pari allo 0,3%).

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Per calcolare l'IMU si determina prima la base imponibile che è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge (vedi paragrafo successivo) e, poi, su tale valore si applica l'aliquota prevista per la particolare fattispecie tenendo conto delle eventuali detrazioni d'imposta.

L'IMU è dovuta per ogni anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi di possesso. 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. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Sintetizzando, per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- **Base imponibile**
- **Mesi di possesso**
- **Percentuale di possesso**
- **Aliquota di riferimento**
- **Detrazioni eventualmente spettanti**

BASE IMPONIBILE

La base imponibile dell'IMU è il valore di fabbricati e terreni.

Per i **FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5%, ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti **MOLTIPLICATORI**:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso A/10) e nelle cat. Catastali C/2, C/6 e C/7. Esempio: fabbricato A/3, rendita 450,00 euro, valore imponibile = $(450,00 + 5\%) \times 160 = 75.600,00$ euro.
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
Esempio: fabbricato C/3, rendita 650,00 euro
valore imponibile = $(650,00 + 5\%) \times 140 = 95.550,00$ euro.
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati categoria catastale A/10.
Esempio: fabbricato A/10, rendita 2.000,00 euro
valore imponibile = $(2.000,00 + 5\%) \times 80 = 168.000,00$ euro.
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (escluso D/5).
Esempio: fabbricato D/2, rendita 11.000,00 euro
valore imponibile = $(11.000,00 + 5\%) \times 65 = 750.750,00$ euro.
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1
Esempio: fabbricato C/1, rendita 1.400,00 euro
valore imponibile = $(1.400,00 + 5\%) \times 55 = 80.850,00$ euro.

Per i **FABBRICATI DI CATEGORIA D NON ISCRITTI IN CATASTO**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore imponibile è costituito dal valore contabile, calcolato secondo le modalità dettate dall'art. 5, comma 3, del D. Lgs 504/92 (applicando i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze).

Per le AREE FABBRICABILI, il valore è costituito da quello 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale "E" sono esenti da IMU.

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 741 comma b) della legge 160/2019 definisce "*Per **abitazione principale** si intende 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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.*

Viene pertanto confermata la definizione già contenuta nell'art. 13 comma 2 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201. Si invitano i contribuenti a prestare particolare attenzione sul rispetto **di tutte le condizioni previste dalla legge**, in particolar modo si evidenzia che per applicare l'esenzione prevista dalla legge è **indispensabile** che **tutti i componenti** del nucleo familiare **dimorino e risiedano anagraficamente** nell'immobile.

L'imposta municipale propria **NON si applica** altresì nei seguenti casi:

- a) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- c) Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
- d) La 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) 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;
- f) L'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. 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, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Detrazione per l'abitazione principale (valida solo per i casi di cat. A/1, A/8 e A/9)

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati ai mesi dell'anno per i quali si verificano le condizioni richieste; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione deve essere suddivisa in parti uguali tra di loro indipendentemente dalle quote di possesso.

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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

RIDUZIONI

Abitazioni concesse in comodato ai parenti, godono della riduzione del 50% della base imponibile, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Il comodato deve essere fra i parenti in linea retta di primo grado (genitori, figli);
- L'immobile oggetto di comodato non deve essere di lusso (quindi non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- Il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato;
- Il comodante deve risiedere nello stesso Comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;
- Per ottenere il beneficio è necessario che il comodante possieda, oltre all'abitazione principale, un solo altro immobile in tutta Italia e nel medesimo Comune;

Immobili concessi in **locazione a canone concordato**, i pagamenti dell'IMU sono dovuti con una riduzione del 25%.

ALIQUOTE IMU 2020

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA	NOTE
Abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,55%	Dall'imposta 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
Fabbricati rurali strumentali	0,10%	Nessuna
"Beni merce"	0,10%	Nessuna
Terreni agricoli	0,00%	I terreni agricoli, contemplati alla lett. h) dell'art. 7, D. Lgs n. 504/1992 in virtù dell'art. 1, comma 13, della legge n. 208 del 2015, erano già esenti se ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 quale è il Comune di Acquasparta
Fabbricati gruppo "D"	1,06%	Nessuna
Altri fabbricati	1,06%	Nessuna
Aree edificabili	1,06%	Nessuna

COME PAGARE

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24, che non prevede l'applicazione di commissioni. In alternativa è possibile versare anche mediante apposito bollettino postale.

Esistono due tipi di modello F24 utilizzabili per il pagamento dell'IMU:

- **F24 "normale"** - In tale modello deve essere utilizzata la sezione "IMU e altri tributi locali"
- **F24 "semplificato"** (unica pagina, divisa in due parti che consente di indicare anche un maggior numero di codici tributo rispetto al modello normale). Le due parti in cui è diviso il modello si differenziano solo per la firma del contribuente che va apposta sulla copia in basso che resta a chi riscuote. In tale modello deve essere utilizzata la sezione "Motivo del pagamento".

Dove si trova il modello F24

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere prelevato e stampato direttamente dal sito istituzionale del Comune di Acquasparta nello spazio riservato al calcolo IMU, oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

Come si paga il modello F24

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque banca e presso gli uffici postali presentando il modello F24 cartaceo o per via telematica mediante servizio telematico Entratel o Fisconline o mediante i servizi di home banking delle banche o di Poste Italiane o di remote banking offerti dal sistema bancario.

Codici tributo per il pagamento dell'IMU con il modello F24

(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E/2012)

(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 33/E/2013)

Tipologia di immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale	3912	----
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-----
Aree fabbricabili	3916	-----
Altri fabbricati	3918	-----
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3930	3925

INFORMAZIONI E CONSULENZA

Al fine di agevolare il corretto adempimento dell'imposta IMU i contribuenti possono rivolgersi all'Ufficio

Tributi nei giorni e negli orari sotto indicati per ottenere informazioni e consulenze.

LUNEDI' – MERCOLEDI' – GIOVEDI' – SABATO --- dalle ore 09,00 alle ore 12,00

E' possibile stamparsi in proprio i modelli F24 e controllare la propria posizione facendo richiesta di ISCRIZIONE AI SERVIZI ON LINE disponibile sul sito Istituzionale del Comune di Acquasparta

www.comune.acquasparta.tr.it.