

COMUNE DI GAMBETTOLA

Provincia di Forlì - Cesena

INFORMATIVA IMU 2020

La legge di bilancio 2020 (L. 27.12.2019, n. 160), con decorrenza dal 01.01.2020, ha disposto l'abrogazione della TASI (tassa sui servizi indivisibili) e disciplinato il suo accorpamento nell'IMU.

SCADENZE

La scadenza dell'imposta dovuta è fissata in due rate:

- la prima **entro il 16 giugno**.
- la seconda **entro il 16 dicembre a saldo** dell'imposta, con eventuale conguaglio sulla prima rata, sulla base delle aliquote deliberate nell'anno 2020.

ALIQUOTE E VERSAMENTI

In sede di prima applicazione della nuova IMU, la **prima rata è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**, mentre la **seconda rata** sarà calcolata sulla base delle aliquote deliberate, entro il 31/7/2020, per l'anno 2020 come conguaglio. Per calcolare l'importo è possibile provvedervi attraverso il seguente link: <http://www.riscotel.it/calcoloimu/>

Per gli immobili acquistati con decorrenza 01/01/2020 il versamento verrà eseguito sulla base dei mesi di possesso nel corso del primo semestre 2020 utilizzando le aliquote in vigore nel 2019.

NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE 160/2019 A DECORRERE DAL 01/01/2020

1) **Scompare** l'agevolazione prevista per una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

2) Sono soggetti ad imposta i **beni-merce**, cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati, finora esenti IMU. L'aliquota dovrà essere definita con apposita delibera entro il 30/06/2020. Il legislatore precisa che detti immobili torneranno esenti a decorrere dal 1° gennaio 2022.

3) Sono soggetti ad imposta i **fabbricati rurali strumentali**, finora esenti IMU. L'aliquota dovrà essere definita con apposita delibera entro il 30/06/2020.

4) Il termine per la presentazione della **dichiarazione IMU** è il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Non tutte le fattispecie di immobili sono soggette a dichiarazione.

5) Gli **enti non commerciali** (associazioni, parrocchie, etc.) devono presentare la dichiarazione "ogni anno", per effetto dell'art.1 comma 770 terzo periodo della Legge di Bilancio n.160 del 27/12/2019.

6) **Area di pertinenza al fabbricato**. Si riporta la definizione di fabbricato di cui all'art. 1, comma 741, lett. A della L.160/2019: "*per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione della rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.*"

CONFERME

Si conferma la **riduzione del 50% della base imponibile** per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili;
- le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado;

Rispetto alle ultime due fattispecie, la norma prevede però una casistica molto rigida per la concessione di dette agevolazioni.

Si conferma anche l'agevolazione per le **abitazioni locate a canone concordato** che consiste in una **riduzione dell'imposta al 75%**.

Dall'anno 2020 con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 è **ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale, secondo il modello di cui al D.M. 30 ottobre 2012 nelle more dell'entrata in vigore del nuovo modello dichiarativo**, ai fini dell'applicazione delle citate riduzioni della base imponibile, rispettivamente del 50% per gli immobili in comodato e del 25% per gli immobili locati a canone concordato, obbligo che era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Risoluzione n. 1/DF del 18 marzo 2020.

Pertanto, il proprietario o titolare di diritti reali di godimento deve, ai fini dell'applicazione della riduzione, attestare il possesso dei requisiti presentando, entro il 30 giugno dell'anno successivo, la **dichiarazione ministeriale IMU** barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile "**Concesso in uso gratuito**" oppure "**Locato a canone concordato**".

SOGGETTI IMU

L'imposta è dovuta dai **PROPRIETARI** e dai **TITOLARI DI DIRITTI REALI (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie)** per gli immobili posseduti nel territorio comunale.

L'IMU non si applica ai seguenti immobili:

- Abitazione principale e relative pertinenze (massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze;
- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite dai soci assegnatari ad abitazione principale e relative pertinenze, nonché le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture del 22 aprile 2008;
- **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;**
- Unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di Polizia ed ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- L'alloggio adibito ad **abitazione principale e relative pertinenze** su cui è costituito il **diritto di abitazione del coniuge superstite** ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile.
- **Per disposizione regolamentare all'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.**

ABITAZIONE PRINCIPALE: ai fini IMU per abitazione principale si intende **quella** unità abitativa, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare **nella quale il possessore** (proprietario o il titolare di diritti reali di godimento) **e il 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 (è dovuta la presentazione della dichiarazione IMU).

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE: n. 1 unità immobiliare al massimo per ciascuna delle seguenti categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, così come definite dall'art. 817 del Codice Civile.

BASE IMPONIBILE

TERRENI AGRICOLI: Se **posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola**, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del decreto legislativo n. 99/2004, si applica l'esenzione solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore (art. 1, comma 743 L. 160/2019).

Per tutti gli altri terreni, il moltiplicatore è pari a 135.

Per terreno agricolo s'intende il **terreno iscritto in catasto** a qualsiasi uso destinato, **compreso** quello **non coltivato** (comma 741, lett. e).

Per il calcolo dell'IMU 2020, oltre alla rivalutazione del 5% della rendita catastale, si dovranno applicare i seguenti moltiplicatori alle diverse categorie catastali di immobili:

CATEGORIA CATASTALE MOLTIPLICATORE IMU

A (no A/10)	160
A/10	80
B	140
C/2 - C/6 - C/7	160
C/1	55
C/3 - C/4 - C/5	140
D (no D/5)	65
D/5	80

AREE EDIFICABILI: (comma 746, terzo periodo) *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* (generalmente e/o attuativi) 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 se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In continuità con la precedente imposta **non** sono considerati **fabbricabili** ma **agricoli i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti, anche dai loro familiari coadiuvanti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, se tali soggetti sono contitolari con altri privi di tale qualifica, per questi ultimi la natura di terreno agricolo permane a condizione che il terreno sia coltivato dal coltivatore diretto o suo familiare coadiuvante o imprenditore agricolo professionale.** (Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020)

→ In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c) *restauro e risanamento conservativo*, d) *ristrutturazione edilizia*, f) *ristrutturazione urbanistica*, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, 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 (comma 746, quarto periodo).

→ Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

Ad ultimazione dei lavori la **base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare** rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente.

DICHIARAZIONE IMU (comma 769)

Le dichiarazioni per l'anno **2020** devono essere presentate **entro il 30 giugno 2021**.

>> si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui al Decreto Legge 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 le **dichiarazioni** per l'**anno 2019** devono essere presentate **entro il 31/12/2020** (così come le dichiarazioni per l'anno 2018, il cui obbligo di presentazione scadeva il 30/06/2019, dovevano essere presentate entro il 31/12/2019).