

IMU 2021

AVVERTENZA: Le informazioni fornite potrebbero essere soggette a variazione in seguito a eventuali modifiche apportate dal legislatore

NOVITA' 2021

- Dal 1° gennaio 2020 l'IMU è disciplinata dalla legge n. 160/2019, commi da 739 a 783 e la TASI è stata abrogata.
- E' prevista la riduzione al 50% dell'IMU dovuta per un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia

DISPOSIZIONE AGEVOLATIVE IMU 2021/2022

1. Ai sensi del D.L. n. 104/2020, per gli anni 2021 e 2022 non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
2. Ai sensi della Legge n. 178/2020, art. 1, comma 599, non è dovuta la prima rata dell'IMU 2021 relativa a:
 - fabbricati rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, 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 e dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della L. 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
 - immobili della categoria catastale D utilizzati da imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di fiere o manifestazioni;
 - immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della L. 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
3. Ai sensi del DL n. 41/2021 (convertito in legge n. 69/2021), art. 6 sexies, non è dovuta la prima rata dell'IMU 2021 relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le seguenti condizioni :
 - titolari di partita Iva, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività di impresa, arte o professione o producono reddito agrario;
 - non abbiano cessato l'attività alla data del 22/03/2021, data di entrata in vigore del D.L. 41/2021;
 - non abbiano attivato la partita Iva dopo il 22/03/2021, data di entrata in vigore del D.L. 41/2021;
 - non siano enti pubblici di cui all'art. 74 e 162 bis del Tuir;
 - titolari di reddito agrario di cui all'art. 32 del Tuir;
 - con ricavi di cui all'art. 85, comma 1, lettere a) e b) del Tuir o compensi di cui all'art. 54, comma 1 del Tuir non superiori a 10 milioni di euro nell'anno 2019;
 - ammontare medio mensile del fatturato e del corrispettivo dell'anno 2020 inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019.

Per comunicare il diritto all'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU 2021 entro il 30/06/2022 con il modello di dichiarazione di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 30 ottobre 2012, nell'attesa che venga adottato il nuovo DM previsto dal comma 769 dell'art. 1 della L. 160/2019, indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è fruito dell'esenzione, barrando la casella esente e riportando, nelle annotazioni, il riferimento normativo in base al quale si ha diritto all'esenzione:

CHI DEVE PAGARE L'IMPOSTA

Soggetto passivo dell'imposta, tenuto al pagamento e alle dichiarazioni previste dalla legge, è:

- il proprietario
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie
- il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata
- il coniuge superstite
- l'erede con diritto di abitazione
- il concessionario di aree demaniali
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli

OGGETTO DELL'IMPOSTA

Sono soggetti a IMU:

- i fabbricati già iscritti (e quelli che devono ancora essere iscritti) al catasto edilizio urbano, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dal momento in cui il fabbricato è utilizzato;
- le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
n.b.: sono considerati inedificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, utilizzati per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- i terreni agricoli;
- i terreni incolti e quelli coltivati in modo non imprenditoriale.

BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati D/5
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati e per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado.

- L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienicosanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente

inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Per ulteriori informazioni in merito, si invita a consultare il regolamento vigente.

- Per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado la riduzione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
 1. il contratto di comodato sia registrato;
 2. l'unità immobiliare concessa in comodato non abbia le caratteristiche di lusso;
 3. il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato il fabbricato concesso in comodato ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
 Tale riduzione si applica anche in caso di morte del comodatario, qualora nel fabbricato risiedano il coniuge e figli minori.

Gli immobili appartenenti al gruppo "D", non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati pagano l'imposta moltiplicando l'aliquota per il valore contabile del bene, a sua volta dato dal costo di costruzione o di ampliamento. I costi sostenuti per la costruzione dell'immobile devono essere moltiplicati con coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è determinata dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili.

CALCOLO DELL'IMU 2021

Per l'anno 2021 sono confermate le aliquote deliberate per l'anno 2020 con deliberazione CC n. 27 del 22/07/2020. L'imposta dovuta in acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre 2021, deve essere determinata moltiplicando la base imponibile per le aliquote riportate nella tabella. Il saldo è determinato calcolando il tributo annuale e sottraendo l'importo versato in acconto.

ALIQUOTA	TIPOLOGIA IMMOBILE	BENEFICIARIO DEL TRIBUTO	
0,5 per cento	Abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali "cd. di lusso" A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici)	Comune	
0,84 per cento	Tutti i fabbricati ad eccezione di quelli appartenenti al gruppo catastale D	Comune	
0,05 per cento	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune	
0,05 per cento	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati "merce")	Comune	
0,58 per cento	Aree edificabili	Comune	
0,76 per cento	Terreni agricoli	Comune	
1,06 per cento	Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Stato aliquota 0,76%	Comune aliquota 0,3%

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. 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. L'imposta può essere pagata in unica soluzione alla scadenza prevista per l'acconto.

SCADENZE

ACCONTO	16 giugno 2021
SALDO	16 dicembre 2021

MODALITA' PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Mediante modello F24, compilando la "Sezione IMU ed altri tributi locali" con i seguenti codici:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTO	BENEFICIARIO
Abitazione principale cat. A/1-A/8-A9	3912	Comune
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	Comune
Terreni agricoli	3914	Comune
Aree fabbricabili	3916	Comune
Altri fabbricati	3918	Comune
Fabbricati gruppo D	3925	Stato
Fabbricati gruppo D	3930	Comune
Fabbricati "merce"	3939	Comune

Si ricorda che:

- il codice comune relativo agli immobili ubicati nel Comune di Sestu è I695;
- ogni proprietario deve eseguire versamenti separati;
- per ogni rigo, va sommata l'Imu dovuta sugli immobili situati nello stesso Comune ai quali si applica lo stesso codice tributo. Ad esempio, l'imposta dovuta per una seconda casa, un box e un negozio, deve essere sommata e iscritta in un rigo con il codice 3918;
- se l'imposta da pagare è pari a zero non bisogna presentare il modello F24;
- si può usare lo stesso modello per immobili situati in Comuni diversi, usando righe diversi, ognuno con il codice del comune di ubicazione;
- il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro: per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo;
- l'arrotondamento è effettuato per ciascun rigo del modello F24;
- l'importo minimo da versare è 12,00 euro;
- il versamento può essere fatto allo sportello di un agente della riscossione, di una banca convenzionata o di un ufficio postale. I titolari di partita Iva devono pagare in modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. La modalità online può essere usata da tutti i contribuenti tramite i servizi di home banking di banche e poste e i servizi Entratel-Fisconline;

- in alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO/PARZIALE VERSAMENTO

Coloro che per qualsiasi motivo non effettuassero i versamenti delle rate entro le scadenze di legge, possono sanare le violazioni commesse attraverso il ravvedimento operoso, istituto che permette all'autore delle omissioni o delle irregolarità nel pagamento delle imposte e tasse di provvedervi spontaneamente, entro i termini di seguito indicati. In particolare, coloro che omettono in tutto o in parte il versamento dell'acconto o del saldo, possono regolarizzare il pagamento: entro i successivi 15 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dello 0,1 per cento dell'imposta dovuta per ciascun giorno di ritardo (per esempio, il contribuente che paga 4 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a $4 \times 0,1$ per cento; il contribuente che paga 10 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a $10 \times 0,1$ per cento);
- gli interessi al tasso legale dello 0,01 per cento, maturati giorno per giorno (0,0000274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 16 e il 30° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,5 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,01 per cento, maturati giorno per giorno (0,0000274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 31° e il 90° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,67 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,01 per cento, maturati giorno per giorno (0,0000274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 91° e il 365° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3,75 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale dello 0,01 per cento, maturati giorno per giorno (0,0000274 per cento giornaliero) sull'imposta da versare.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato con il modello F24, avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento" e di indicare gli importi comprensivi di tributo sanzioni e interessi in corrispondenza di ciascuna tipologia di immobile per il quale si sta effettuando il pagamento.

RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, oppure da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

DICHIARAZIONE

In attesa che venga adottato il nuovo DM previsto dal comma 769 dell'art. 1 della L. 160/2019, deve essere utilizzato il modello di dichiarazione IMU e le relative istruzioni approvati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30 ottobre 2012, pubblicato in Gazzetta ufficiale il 5 novembre 2012.

La dichiarazione deve essere presentata mediante consegna al comune, a mezzo posta, con raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa recante la dicitura “Dichiarazione IMU 20_ _”, indirizzata all’ufficio tributi; può essere anche trasmessa in via telematica con posta certificata. La data di spedizione è considerata data di presentazione.

Per gli immobili che hanno subito variazioni dal 1° gennaio 2021 la dichiarazione si presenta entro il 30 giugno 2022 su moduli messi a disposizione dal comune, ovvero prelevati dal sito Internet del Ministero dell’economia e delle finanze in versione PDF editabile o da altri siti Internet a condizione che gli stessi abbiano le caratteristiche tecniche previste dal decreto e rechino l’indirizzo del sito dal quale sono stati prelevati.

Le dichiarazioni IMU si presentano nei soli casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo a una diversa determinazione del tributo derivano da riduzioni d’imposta e non sono direttamente fruibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Per esempio, deve essere presentata tempestiva denuncia, a pena di decadenza, al fine di far valere le esenzioni/esclusioni previste dalla legge; per quanto riguarda le aree edificabili, l’obbligo dichiarativo sorge qualora intervengano variazioni del valore imponibile, ovvero trasformazioni in fabbricato. Non è necessario presentare la dichiarazione per il solo fatto che il comune ha stabilito un’aliquota inferiore.

Si invita in ogni caso a verificare, mediante attenta lettura delle istruzioni ministeriali, i casi nei quali la dichiarazione debba essere obbligatoriamente presentata, mediante consultazione delle stesse sul sito Internet www.finanze.gov.it.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSA DICHIARAZIONE

È possibile sanare l’omessa dichiarazione presentandola entro i seguenti termini:

- entro 30 giorni dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:
 - dell’eventuale imposta non versata;
 - degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull’eventuale imposta non versata);
 - della sanzione del 5% (1/10 del 50%) da calcolarsi sull’eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d’imposta da versare;
- dal 31° al 90° giorno dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:
 - dell’eventuale imposta non versata;
 - degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull’eventuale imposta non versata);
 - della sanzione del 10% (1/10 del 100%) da calcolarsi sull’eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d’imposta da versare.

Alla dichiarazione presentata in ritardo deve essere allegata la fotocopia del versamento; sulle annotazioni deve essere riportata la dicitura: “Ravvedimento operoso per omessa dichiarazione”, con specificazione di imposta, sanzioni ed interessi versati.

Il pagamento dovrà essere effettuato con modello F24 in autoliquidazione avendo cura di barrare l’apposita casella “ravvedimento”. La somma da versare dovrà comprendere, oltre all’imposta, la sanzione ridotta e gli interessi.