



COMUNE DI SORBOLO MEZZANI



## IMU 2020 - Imposta Municipale Propria

### INDICE

• Che cosa è l'IMU .....	pag. 2
• Chi paga l'IMU .....	pag. 2
• Quali immobili non pagano l'IMU.....	pag. 2
• Abitazione principale .....	pag. 3
• Agevolazioni IMU: .....	pag. 4
Fabbricati di interesse storico o artistico	
Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	
Immobili concessi in comodato gratuito	
Immobili concessi in locazione a canone concordato	
• Come si calcola l'IMU: .....	pag. 5
• Aliquote e detrazioni IMU .....	pag. 6
• Quando si paga l'IMU .....	pag. 7
• Come si paga L'IMU .....	pag. 8
• Come si compila il modello F24 .....	pag. 9
• Ravvedimento operoso .....	pag. 10
• La dichiarazione IMU .....	pag. 11
• Come contattare i nostri uffici .....	pag. 12



## CHE COSA E' L'IMU

L'IMU è l'Imposta Municipale Unica applicata agli immobili.

Istituita con Decreto Legge n. 201, a decorrere dall'anno 2020 è disciplinata ex novo dalla legge 27 Dicembre 2019 n. 160, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 (Art. 1 commi 738/783).

La nuova disciplina prevede l'abrogazione dell'imposta unica comunale (IUC), ad eccezione delle disposizioni in materia della tassa sui rifiuti (TARI) e l'abrogazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI).

Presupposto dell'IMU è il possesso di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

Per quanto riguarda i fabbricati, l'IMU non si versa per le abitazioni principali ad eccezione di quelle appartenenti alle seguenti categorie catastali :

- A/1 abitazioni di tipo signorile;
- A/8 ville;
- A/9 castelli o palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune fissata per la particolare fattispecie.

La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge



## CHI PAGA L'IMU

L'IMU 2020 è dovuta dai soggetti che seguono:

- proprietario dell'immobile;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria



## QUALI IMMOBILI NON PAGANO L'IMU?

L'imposta non è dovuta:

- Per gli immobili adibiti ad abitazione principale che posseggano come tali i requisiti indicati al successivo riquadro "ABITAZIONE PRINCIPALE" ad esclusione di quelli classificati nelle categorie catastali A/01-A/08-A/09
- Per gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- per i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- per i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- per i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- per i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- per i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- per gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
- per i terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
- per i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- per i terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
- per i fabbricati rurali ad uso strumentale (aliquota azzerata con delibera del consiglio comunale n. 38 del 02/07/2020)
- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (aliquota azzerata con delibera di consiglio n. 38 del 02/07/2020)

Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020:

I cittadini italiani titolari di pensioni estere iscritti all'AIRE;

### **ABITAZIONE PRINCIPALE**



Per abitazione principale s'intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Sono due, quindi, i requisiti da rispettare:

- residenza anagrafica del possessore e del nucleo familiare;
- dimora abituale, cioè luogo in cui il soggetto risiede in maniera continuativa nel tempo.

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.

Per pertinenza dell'abitazione principale s'intendono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilati all'abitazione principale solo le unità immobiliari e relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o usufrutto 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 o occupata ad altro titolo.



## **AGEVOLAZIONI IMU**

- **Fabbricati di INTERESSE STORICO O ARTISTICO :**

La base imponibile ridotta del 50%

- **Fabbricati INAGIBILI O INABITABILI e di fatto inutilizzati**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) tale da compromettere le caratteristiche statico-strutturali dell'immobile non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed ai sensi del vigente regolamento comunale. Il solo parere AUSL, se non supportato dalla perizia tecnica è considerato influente ai fini dell'inabitabilità o dell'inagibilità del fabbricato.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente nella quale dichiara altresì di essere in possesso di apposita perizia tecnica

La riduzione prevista al comma 1 si applica dalla data in cui è stata accertata l'inabitabilità o l'inagibilità da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ai sensi del comma 4, lettera a), ovvero dalla data di presentazione della perizia o della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b) del regolamento vigente.

- **Abitazioni concesse in COMODATO GRATUITO**

Per gli immobili concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale è prevista la riduzione del 50% della base imponibile purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) il contratto sia regolarmente registrato;

Il comune prevede inoltre l'agevolazione dell'aliquota del 6 per mille per gli immobili concessi in uso gratuito, con contratto registrato, a parenti entro il 3° grado

Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat. A1, A8 e A9);

- **Abitazioni locate a CANONE CONCORDATO**

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge

9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU è determinata applicando l'**aliquota ridotta al 75 per cento (aliquota del 7,1‰)**

## COME SI CALCOLA L'IMU



Determinazione dell'imposta:

**(Base imponibile x aliquota) x (% di possesso) x (Mesi Di possesso)**

La base imponibile è il valore sul quale si calcola l'IMU; si determina secondo le seguenti modalità:

1) Fabbricati classificati nel gruppo catastale A (escluso la categoria A10) e nelle categorie C2-C6-C7:

**rendita catastale + rivalutazione x coefficiente** ovvero:  $\text{rendita catastale} + 5\% \times 160$

2) Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie C3-C4-C5:

**rendita catastale + rivalutazione x coefficiente** ovvero:  $\text{rendita catastale} + 5\% \times 140$

3) Fabbricati classificati nel gruppo catastale A10 e categoria catastale D5:

**rendita catastale + rivalutazione x coefficiente** ovvero:  $\text{rendita catastale} + 5\% \times 80$

4) Fabbricati classificati nel gruppo catastale C1:

**rendita catastale + rivalutazione x coefficiente** ovvero:  $\text{rendita catastale} + 5\% \times 55$

5) Fabbricati iscritti in catasto categoria D (con esclusione della categoria D5):

**rendita catastale + rivalutazione x coefficiente** ovvero:  $\text{rendita catastale} + 5\% \times 65$

6) Fabbricati categoria D privi di rendita (posseduti ed interamente contabilizzati da imprese):

**valore contabile x coefficiente** (stabilito dal Ministero delle Finanze)

7) Fabbricati inagibili ed inabitabili comunque classificati:

**(rendita catastale + rivalutazione x coefficiente) x 1/2**

8) Immobili concessi in comodato gratuito:

**(rendita catastale + rivalutazione x coefficiente) x 1/2%**

9) Immobili concessi in locazione a canone concordato

**(rendita catastale + rivalutazione x coefficiente) x 50% dell'imposta**

10) Aree Edificabili:

**valore venale in comune commercio dell'area**

11) Terreni agricoli:

**reddito dominicale + rivalutazione x coefficiente** ovvero  $\text{reddito dominicale} + 25\% \times 135$

Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati, occorre procedere con sollecitudine all'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio poiché per determinare l'imposta non è più consentito utilizzare la cosiddetta "rendita presunta". Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato scontrerà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato l'immobile

Si specifica anche che il coefficiente 135 si applica solo ai terreni posseduti, anche se incolti, da soggetti che non siano coltivatori diretti e IAP.



## ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU

Con delibera di Consiglio comunale nr. 39 del 02/07/2020 sono state approvate le aliquote e detrazioni IMU anno 2020

Fattispecie	Aliquota base	Quota Stato	Quota Comune	Detrazioni
<b>Abitazione principale e pertinenze</b> (Solo se trattasi di fabbricati classificati nelle categorie catastali A/01-A/08-A/09;	4,0‰	-----	<b>4,0‰</b>	€ 200,00
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	0.00‰	0.00‰	0.00‰	
<b>Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita</b> (sino a quando permane tale destinazione e non siano locati)	0.00‰	0.00‰	-----	-----
<b>Fabbricati classificati nella categoria catastale "D"</b> (ad eccezione della categoria D/10)	9,5‰	7,6‰	1,9‰	-----
<b>Fabbricati</b> (diversi dalle casistiche precedenti)	9,5‰	0.00‰	9,5‰	-----
<b>Aree edificabili</b>	9,5‰	0.00‰	9,5‰	-----
<b>Terreni agricoli</b>	9,5‰	0.00‰	9,5‰	-----
<b>Immobili concessi in uso gratuito con contratto registrato a parenti entro il 3° grado</b>	6,0‰	0.00‰	6,0‰	-----
<b>Immobili concessi in locazione a canone concordato</b> (occorre contratto registrato e obbligo di asseverazione da parte di associazioni di categoria di inquilini o proprietari)	<b>7,1‰</b>			
<b>Immobili posseduti da Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS)</b>	0.00‰	0.00‰	-----	

## QUANDO SI PAGA?



N. 2 rate:

- 1) la prima il 16 giugno
- 2) la seconda il 16 dicembre

A giugno deve essere versata l'imposta dovuta per il primo semestre, utilizzando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente;

A dicembre viene invece versato il conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal comune e pubblicate sul sito del Dipartimento del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno

Il contribuente ha inoltre la facoltà di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione da corrispondere entro il 16 giugno



## COME SI PAGA?

Il versamento può essere effettuato mediante Modello F24 presso uffici postali o sportelli bancari.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto, se la frazione è inferiore a 50 centesimi, o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.



## COME SI COMPILA IL MODELLO F24?

Per versare correttamente l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", individuando l'Ente destinatario del versamento e utilizzando i seguenti "codici tributo" istituiti dall'Agenzia delle Entrate, che variano secondo la tipologia del bene per cui si deve versare. Il codice che identifica il Comune di Sorbolo Mezzani è **M411** mentre i codici tributo sono i seguenti:

Denominazione	Codice
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 – COMUNE"; N.B. SOLO ABITAZIONI LUSO	<b>3912</b>
IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE	<b>3914</b>
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE	<b>3916</b>
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE	<b>3918</b>
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati del gruppo "D"- STATO	<b>3925</b>
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati del gruppo "D"- COMUNE"	<b>3930</b>

## Il ravvedimento operoso



**Il ravvedimento operoso** consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi un riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni

**Nel ravvedimento operoso contestualmente al tributo devono essere versate anche le sanzioni** (determinate in misura ridotta in base ai giorni di ritardo nel versamento) **e gli interessi di mora** (calcolati al tasso ufficiale di riferimento).

Lo strumento del ravvedimento operoso è sempre utilizzabile fino al momento in cui non viene notificato l'**atto di accertamento** da parte del comune ove è situato l'immobile.

Lo strumento del ravvedimento operoso è disciplinato dall'articolo 13, **comma 1 del D.Lgs. n. 471/1997** ;

- Il **mancato o insufficiente versamento** in acconto o saldo, entro le scadenze ordinarie, è punito con una sanzione amministrativa del 30% per ogni importo non versato;
- Per i versamenti effettuati con un **ritardo non superiore a 90 giorni**, la sanzione del 30% è ridotta alla metà, ossia diventa pari al 15%;
- Per i versamenti effettuati con un **ritardo non superiore a 15 giorni**, la sanzione del 15% è ulteriormente ridotta a un importo pari a un 1/15 per ciascun giorno di ritardo.

<b>Ritardo</b>	<b>Sanzione</b>	<b>Riduzione</b>	<b>Sanzione ridotta</b>
Sino a 14 giorni	1% - 14%	Riduzione della sanzione del 15% a 1/15 per giorno di ritardo e ulteriore riduzione al decimo	0,1% – 1,4%
Da 15 a 30 giorni	15%	1/10	1,5%
Da 31 a 90 giorni	15%	1/9	1,67%
Dal 91° giorno all'anno dalla violazione	30%	1/8	3,75%
Entro 2 anni dalla violazione o e	30%	1/7	4,29%
Oltre 2 anni dalla violazione oppure	30%	1/6	5%

LINK:

<https://fiscomania.com/ravvedimento-imu-calcolo-f24/>





## LA DICHIARAZIONE IMU

I contribuenti devono presentare apposita dichiarazione su modello ufficiale approvato con decreto ministeriale (art. 1 comma 769, legge 160/2019) **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi a meno che non si verifichino variazioni che incidano sull'imposta dovuta.

Gli Enti non commerciali (associazioni, parrocchie, ecc.) devono invece presentare la dichiarazione ogni anno.

Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini IMU e della TASI.

Solo per l'anno 2019 la dichiarazione deve essere presentata entro il 31/12/2020 ai sensi ai sensi D.L. n. 34 del 30/04/2019, convertito nella L. 58/2019

**Per usufruire degli sconti sull'imposta IMU non sussiste più l'obbligo da parte del contribuente di presentare la dichiarazione IMU nel caso di locazione a canone concordato e di comodato gratuito.**

Per quanto riguarda, invece, gli immobili di proprietà degli **Enti non commerciali** individuati dall'art. 1, comma 759, lettera g), legge n. 160/2019, il comma 770 della medesima norma stabilisce che **la dichiarazione** deve essere **presentata ogni anno** e, quindi, indipendentemente dal fatto che si siano o meno verificate variazioni che comportano un diverso ammontare dell'imposta.

Il termine di presentazione della dichiarazione è, anche in tal caso, fissato al **30 giugno dell'anno successivo**

## COME CONTATTARE I NOSTRI UFFICI



Direttamente presso gli sportelli del Comune di Sorbolo Mezzani, sito in Via del Donatore n. 2 nei seguenti orari:

Lunedì, martedì e Venerdì dalle ore 10 alle ore 13.00

Mercoledì dalle ore 8.30 alle ore 13.00

Giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00

Telefono: 0521/669654 – 0521/669653

Mail: [info@comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:info@comune.sorbolomezzani.pr.it)

Mail: [s.bellodi@comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:s.bellodi@comune.sorbolomezzani.pr.it)

Mail: [s.panizzi@comune.dorbolomezzani.pr.it](mailto:s.panizzi@comune.dorbolomezzani.pr.it)

La modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito del comune:

[www.comune.sorbolomezzani.pr.it](http://www.comune.sorbolomezzani.pr.it)



## ATTENZIONE

L'Ufficio Tributi **informa** che il presente vademecum è stato elaborato in base alla normativa sull'imposta municipale propria aggiornata sino al giorno di compilazione.

Poiché il Governo o il Parlamento potrebbero apportare delle modifiche alla legislazione vigente, lo stesso ufficio **invita** i gentili contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU e a reperire nei prossimi mesi la eventuale versione più aggiornata del **prospetto informativo**, consultando l'apposita sezione "IMU" sul sito istituzionale del Comune

[www.comune.sorbolomezzani.pr.it](http://www.comune.sorbolomezzani.pr.it)