

CITTÀ DI CASTELFRANCO EMILIA



SETTORE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA E BILANCIO

SERVIZIO ENTRATE E TRIBUTI

Piazza Della Vittoria n. 8

41013 Castelfranco Emilia

FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO:

Dott.ssa LODESANI SIMONA

IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

GUIDA ANNO DI IMPOSTA 2021

(AGGIORNAMENTO GIUGNO 2021)

UFFICIO TRIBUTI - NOTIZIE UTILI	
ORARIO DI APERTURA	
Lunedì	CHIUSO
Martedì	Su appuntamento
Mercoledì	CHIUSO
Giovedì	CHIUSO
Venerdì	Su appuntamento
Telefoni: 059 959214 - 059 959253 - 059 959247	
Fax: 059 920560	
PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it	
Sito Internet: www.comune.castelfranco-emilia.mo.it	
e-mail: tributi@comune.castelfranco-emilia.mo.it	

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Con **Legge 27 dicembre 2019, n. 160** a decorrere **dal 2020** è istituita l'imposta municipale propria IMU e nel contempo è abolita l'imposta unica comunale IUC, di cui alla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'imposta municipale propria, di cui all'art.13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del Decreto Legge n. 201/2011 convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 come modificato dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 e dalla citata Legge n. 147/2013 e agli artt. 8, ad eccezione del comma 1, e 9, ad eccezione del comma 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e successive modificazioni e del tributo sui servizi indivisibili (TASI) ad eccezione dalla tassa sui rifiuti TARI, le cui disposizioni rimangono vigenti.

L'imposta municipale propria, quindi istituita dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (comma 738), è **disciplinata dalle disposizioni contenute nei commi da 739 a 783** e dalle disposizioni normative ad essa compatibili. La disciplina della "nuova" imposta municipale propria IMU ricalca quella precedente introducendo tuttavia specifiche previsioni volte a chiarire definizioni che in passato erano oggetto di interpretazioni discordanti.

L'imposta municipale propria relativa agli immobili strumentali è *deducibile* (commi 772-773) *ai fini della determinazione del reddito di impresa, del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni* nella misura di:

- 60% per gli anni 2020 e 2021;
- 100% cioè per intero dal 2022.

Si ricorda che con il Decreto Legge per la crescita delle imprese (D.L. 30/4/2019 n. 34 art. 3 convertito con la Legge 28/06/2019, n. 58) la quota deducibile per l'anno 2019 era fissata nella misura del 50%.

IMU 2021 – COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30/07/2020 il Comune di Castelfranco Emilia ha approvato il nuovo Regolamento Imu, mentre con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30/07/2020 ha approvato le aliquote dell'imposta municipale propria istituita, a decorrere dall'anno 2020, dalla Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Tali aliquote e detrazioni sono state confermate con la deliberazione di CC. n. 3 del 28/01/21, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023 e relativi allegati.

Le aliquote IMU 2020 sono state determinate tenendo conto che per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D e per i terreni agricoli, non possono per legge superare rispettivamente la misura dello 0,6 e dell'1,06.

DISPOSIZIONI GENERALI

CHI DEVE PAGARE: i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi, il concessionario, nei casi di concessione di aree demaniali, il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, 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 - ved. Appendice.

PRESUPPOSTO: il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741 e relative pertinenze non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Non costituisce quindi presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali diverse da quelle in A/1, A/8 e A/9 come definita dal citato comma 741 alle lett. b) e c), per la quale si considerano altresì abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) 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;
- 5) 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 ed a quello dipendente dalle 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

I commi 48 e 49 della Legge di Bilancio 2021 stabiliscono che, a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria è applicata nella misura della metà – ved. Appendice.

Non costituisce inoltre, presupposto d'imposta il possesso, per determinazione comunale, **dell'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**.

Non costituisce presupposto d'imposta il possesso dell'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.

Costituisce invece presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** che quindi resta **assoggettata all'imposta**.

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 (aliquota e detrazioni) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze **in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo alloggio**.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

La detrazione d'imposta per abitazione principale e relative pertinenze è pari ad euro 200,00.

Si ricorda che la detrazione per i figli era prevista dalla legge solo per gli anni 2012 e 2013.

La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; 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 cioè è ripartita in parti uguali tra i comproprietari ivi dimoranti e residenti.

La detrazione di base di euro 200,00 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, salvo che questi rientrino nella definizione di **alloggi sociali** di cui al D.M. 22 aprile 2008 **adibiti ad abitazione principale**, per i quali è prevista l'esenzione.

BASE IMPONIBILE: la base imponibile, ai sensi del comma 745, è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente:

per i **fabbricati iscritti in catasto** applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti **moltiplicatori**:

- ✓ **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, con esclusione della categoria catastale A/10;
- ✓ **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 **D/5**;
- ✓ **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **A/10**;

- ✓ **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- ✓ **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.

Le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, **producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori** o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Si ricorda che con la Legge di Stabilità 2016 sono stati previsti nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nei gruppi catastali **D** ed **E**, escludendo nel calcolo della stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti che sono funzionali allo specifico processo produttivo, cosiddetti **“imbullonati”** cioè incorporati al suolo o incorporati nella costruzione non in modo strutturale potendo, allo stesso tempo essere smontati o trasferiti in altro sito - Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2016 - Nel caso di sussistenza dei presupposti era possibile chiedere l'aggiornamento della rendita catastale: se la richiesta è stata presentata **entro il 15 giugno 2016**, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal **1° gennaio 2016**, se presentata invece successivamente, l'effetto decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo;

per **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e di cui al comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità - ved. Appendice;

per **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita** c.d. “beni merce”, s'intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In esenzione a decorrere dal 1° gennaio 2022 (comma 751) - ved. Appendice;

per **i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto** (comma 746, primo periodo), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita ovvero fino all'anno in cui verranno iscritti, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero se successiva alla data di acquisizione utilizzando il valore contabile, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito con modificazioni dalla Legge 8/08/1992, n. 359 e applicando i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze che, per l'anno 2020 è stato emanato in data 10 giugno 2020.

In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo (comma 746, secondo periodo).

per i **terreni agricoli**, che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo) il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore 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 le **aree fabbricabili** (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 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.

LA BASE IMPONIBILE è ridotta del 50% (comma 747)

Esempio di calcolo:

$$\left(\frac{\text{rendita catastale} \times 1,05 \times 160}{2} \right) = \text{base imponibile} \times \text{aliquota spettante}$$

per:

- ✓ **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (lett. a);
- ✓ **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni di fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - ved. Appendice;
- ✓ le unità immobiliari, escluse quelle accatastate in A/1-A/8 e A/9, concesse **in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado** ed in presenza di figli minori **al coniuge del beneficiario** in caso di decesso dello stesso, **e relative pertinenze** (una per categoria catastale C/2,C/6 e C/7) **che le utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le condizioni previste dalla legge per il c.d comodato Stato.**

Condizioni necessarie per usufruire della riduzione per il comodato statale (Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 in quanto compatibile):

- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve essere **parente in linea retta entro il 1° grado** con il comodatario;
- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve possedere **una sola abitazione** in Italia e **risiedere** anagraficamente nonché **dimorare** abitualmente **nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**; pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione.

E' riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo che però ai sensi dell'art.9 co. 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.

Il beneficio **si estende**, in caso di morte del comodatario, al **coniuge** di quest'ultimo **in presenza di figli minori**.

Tale riduzione non si applica alle unità abitative classificate in A/1-A/8-A/9.

- il **contratto di comodato** deve essere **registrato**.

(nota prot. 5876 dell'8 aprile 2016 in quanto compatibile):

1. se il comodato è scritto la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data della sua stipula e per godere dell'agevolazione già dall'1/1/2016 occorre aver stipulato il contratto in forma scritta entro il 16 gennaio 2016 con obbligo di procedere alla registrazione entro il 5 febbraio; per i contratti stipulati successivamente l'agevolazione si applica sempre nel rispetto della regola, di cui all'art. 9 comma 2 del D.Lgs. n. 23 del 2011, sul possesso protratto per almeno quindici giorni;

2. se il contratto è verbale la registrazione deve essere effettuata con la presentazione del modello 69 "richiesta di registrazione" in duplice copia, nel campo "tipologia dell'atto", dovrà essere indicato "contratto verbale di comodato" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione.

Aliquota agevolata COMUNALE del 7,6 per mille

E' confermata per l'anno 2021 l'aliquota agevolata comunale già prevista nel 2020 per le abitazioni, e relative pertinenze, concesse in uso gratuito a figli e parenti fino al primo grado in linea retta, che vi stabiliscono la loro abitazione principale.

Comunicazioni-Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il diritto alle suddette riduzioni, trattandosi di agevolazioni per cui sono richiesti differenti requisiti, sono previste due differenti modalità:

- per quanto riguarda la riduzione della base imponibile al 50%, **dall'anno 2020** con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 **è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale**, obbligo che nel 2019 era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Circolare 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 suddetti 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, secondo il modello di dichiarazione di cui al D.M. 30 ottobre 2012 nelle more dell'entrata in vigore del nuovo modello dichiarativo.

- in caso di applicazione dell'aliquota ridotta (7,6 per mille), il contribuente dovrà presentare la relativa comunicazione, da presentarsi a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (30/06/2022 per l'anno 2021),

redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi.

L'IMPOSTA è ridotta al 75 per cento per:

- ✓ gli alloggi abitativi locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431. L'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento (comma 760).

Per effetto del Decreto del MIT del 16/01/17 e delle conseguenti integrazioni agli accordi territoriali, per tutti i contratti a canone concordato previsti dalla L. 431/1998 **stipulati dal 01/12/2017** si è resa **obbligatoria** l'attestazione di conformità da parte di una delle associazioni di categoria proprietari o inquilini firmatari degli accordi territoriali al fine di ottenere le agevolazioni fiscali, **sia statali che comunali**, come confermato anche con chiarimento del MIT in data 06/02/18.

Per ottenere le agevolazioni ai fini IMU (abbattimento del 25% e utilizzo dell'aliquota agevolata comunale), quindi, tutti i contratti a canone concordato stipulati dal 01/12/2017, dovranno avere **l'attestazione di conformità (Attestato di rispondenza) rilasciata da una delle organizzazioni sindacali firmatarie degli accordi territoriali per il Comune di Castelfranco Emilia.**

L'autocertificazione IMU deve essere presentata al Servizio Entrate e Tributi entro il 30/06 dell'anno successivo e dovrà essere corredata anche da copia dell'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazione di categoria.

E' possibile consultare sul sito del Comune di Castelfranco Emilia, l'accordo territoriale stipulato in data 26.07.2016 e successiva integrazione del 15.11.2017.

Comunicazioni-Dichiarazioni

Il contribuente è tenuto a comunicare al Comune il diritto alle suddette riduzioni, in particolare:

>> **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 della citata riduzione al 75% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato,** obbligo che nel 2019 era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020.

Tale dichiarazione non è tuttavia necessaria per il Comune di Castelfranco Emilia se viene presentata la comunicazione per l'aliquota agevolata prevista, a pena di decadenza, per gli alloggi affittati con contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell' art. 2 comma 3 e dell' art 5 commi 2 e 3 della Legge 431/98.

Per i contratti stipulati in data successiva il 01/12/2017:

- autocertificazione IMU redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi, deve essere presentata **a pena di decadenza** entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (30/06/2022 per l'anno 2021) e

dovrà essere corredata anche da copia dell'attestazione di conformità rilasciata da una delle organizzazioni di categoria (documentazione obbligatoria al fine dell'ottenimento delle agevolazioni sia statali che comunali)

Per i contratti stipulati in data antecedente al 01/12/2017 che comportino, per l'anno corrente, una variazione nella determinazione dell'imposta e/o dei soggetti passivi:

- autocertificazione IMU redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi, deve essere presentata a pena di decadenza entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (30/06/2022 per l'anno 2021).

ESENZIONI DALL'IMPOSTA

Sono **esenti** (comma 758) i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali**, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99 iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n.99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione (lett. *a*).

Tale **beneficio** è stato **esteso** anche ai familiari coadiuvanti appartenenti al medesimo nucleo familiare, come da Legge 30/12/2018 n.145, comma 705.

Sono esenti (comma 759):

- ✓ gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, da regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali (lett. *a*);
- ✓ i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (lett. *b*);
- ✓ i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis D.P.R. 601/73 (lett. *c*);
- ✓ i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze (lett. *d*);
- ✓ i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13,14,15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810 (lett. *e*);
- ✓ i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per le quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia (lett. *f*);
- ✓ gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett.i); si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91-bis del Decreto Legge 24/01/2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla Legge 24/03/2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al D.M. 19/11/2012, n.200 (lett. *g*).

Si ricorda che:

> in caso di utilizzazione mista (non esclusiva) l'eventuale variazione catastale, volta a rendere autonoma l'unità immobiliare nella quale è esercitata l'attività, ha effetto fiscale soltanto a partire dall' 1/1/2013 – art 91-bis, comma 2, legge 24/3/2012 n. 27. Qualora non sia possibile l'accatastamento autonomo, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile come risulta da apposita dichiarazione.

> i soggetti “enti pubblici e privati diversi da società” sono quelli di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni - requisito soggettivo.

> la destinazione esclusiva allo svolgimento **con modalità non commerciali** (dal 2012), se sussistono i requisiti di cui al DM 200/2012, riguarda le attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica (dal 2014) didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 , fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile – requisito oggettivo.

NOVITA' 2021: ESENZIONI IMU LEGATE ALL'EMERGENZA COVID

Sono previste da tre disposizioni:

- 1) **D.L. 104/2020** avente ad oggetto teatri e cinema: stabilisce che gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, sono esenti per le intere annualità 2021 e 2022, a condizione che i gestori siano anche i soggetti passivi d'imposta;
- 2) **Legge 178/2020 (Legge di bilancio 2021) art. 1 c. 599**: dispone l'esonero della rata di acconto 2021 con riferimento alle seguenti fattispecie:
 - a) Immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 - b) Immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) 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, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi;
 - c) Immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
 - d) Immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili.

Con eccezione degli immobili di cui alle lettere a) e c), per tutte le altre ipotesi l'esonero deve rispettare la regola secondo cui il gestore deve coincidere con il soggetto passivo del tributo.

Secondo le indicazioni ministeriali di cui alle “FAQ-Versamento e cancellazione della prima e seconda rata IMU 2020” del 04/12/2020, le attività svolte negli immobili di cui alla lettera b) devono essere esercitate in forma imprenditoriale.

- 3) **D.L. 41/2021 (Decreto Sostegni)**: esonero della rata di acconto 2021 per gli immobili posseduti dai soggetti passivi che si trovano nelle condizioni per fruire del contributo a

fondo perduto, di cui all'articolo 1 del DL 41/2021. Anche in questo caso l'agevolazione è condizionata alla coincidenza tra soggetto passivo imu e gestore dell'attività, oltre che al rispetto di altri requisiti specificati dalla norma.

I soggetti esonerati dal versamento Imu in base ai vari decreti connessi all'emergenza Covid-19 sono sempre tenuti alla presentazione della DICHIARAZIONE IMU, in quanto il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta. I contribuenti interessati dovranno presentare la Dichiarazione ministeriale barrando la casella "Esenzione" e attestare il possesso dei requisiti previsti. L'obbligo dichiarativo non sussiste al venir meno dell'esenzione, in quanto ha carattere temporaneo per espressa previsione di legge.

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA (commi 761-762)

L'imposta municipale propria IMU è determinata per l'anno 2021 secondo le aliquote e detrazioni previste con deliberazione di Consiglio Comunale n.56/2020, e confermate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 28/01/2021.

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine 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.

Il versamento va effettuato **interamente** al Comune, ad eccezione dei fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D", il cui gettito IMU nella misura dello 0,76 per cento è di competenza statale (comma 744-753).

Per tali fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale "D" resta infatti la ripartizione dell'imposta tra quota Stato e quota Comune nel caso in cui il Comune stabilisca un'aliquota IMU maggiore di quella statale, come Castelfranco Emilia.

Pertanto l'imposta IMU determinata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento va versata con l'apposito codice tributo (3925) allo Stato, mentre la differenza d'imposta dovuta dalla maggiore aliquota stabilita dal Comune va versata con l'apposito codice (3930) al Comune.

Il versamento deve essere effettuato in **due rate** scadenti:

- a regime: la **prima** entro il 16 giugno, a titolo di **acconto**, è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, con la **possibilità di utilizzare quelle stabilite** dal Comune **per l'anno in corso**, essendo state già approvate dal Comune e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze.
- La Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 del Ministro dell'Economia e delle Finanze chiarisce espressamente e con approccio pragmatico, al fine evitare situazioni distorsive nella determinazione dell'imposta, il principio della libertà del contribuente dei metodi di calcolo indicati.
- è sempre consentito il pagamento in unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

- la **seconda** entro il 16 dicembre **a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate per il 2021, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

La suddetta modalità di versamento si applica anche ai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato. Questi potranno effettuare il pagamento anche dall'estero, cumulativo per tutti gli immobili posseduti in Italia, anche se ubicati in territori comunali diversi, secondo le modalità di pagamento già utilizzate per l'ICI, cioè il vaglia postale internazionale ordinario, il vaglia postale internazionale di versamento in c/c e il bonifico bancario a favore **per la quota Comune** della Tesoreria del Comune di Castelfranco Emilia c/o BANCO BPM SPA - filiale di Castelfranco Emilia – utilizzando il codice IBAN IT 27 D 05034 66690 000000000800, e **per la quota Stato** solo per gli immobili di categoria catastale “D” direttamente a favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRRENT) utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000, secondo le modalità indicate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel comunicato del 31/5/2012.

L'imposta dovuta deve essere esclusivamente versata utilizzando il **Mod. F24** o l'apposito **bollettino di c/c postale** di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il modello “**F24**” può essere reperito presso gli sportelli di qualsiasi banca ed uffici postali.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del suddetto modello:

codice comune: **C107**

codici tributo IMU: Comune 3912 abitazione principale (A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze

3914 terreni

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

3913 fabbricati rurali ad uso strumentale

istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E del 12/4/2012 e confermati con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020

3939 fabbricati costruiti e destinati dall' impresa costruttrice alla vendita *istituito con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020*

3930 incremento per fabbricati ad uso produttivo “D”

Stato 3925 fabbricati ad uso produttivo “D”

istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013 e confermati con Risoluzione Agenzia Entrate n. 29/E del 29/05/2020

Oltre alla modalità di versamento suindicata è possibile il pagamento dell'imposta IMU anche per:

1. compensazione, in sede di dichiarazione dei redditi, **con un credito erariale**

N.B. dal 1° ottobre 2014 il pagamento dei modelli F/24 in compensazione con un credito erariale deve essere effettuato solo in via telematica cioè trasmettendo via internet il modello F/24 tramite i servizi telematici delle Entrate o delle banche o delle poste. Per le compensazioni con saldo finale “di importo pari a zero” si potranno usare solo i servizi telematici delle Entrate (art. 11 D.L. 66/2014).

2. compensazione comunale

- con un credito IMU o TASI previa presentazione di istanza di rimborso in compensazione

>> possono essere portati in compensazione solo i crediti maturati per i quali non sia intervenuta la decadenza.

>> la comunicazione deve essere presentata prima di effettuare il pagamento in compensazione.

Modalità di compilazione del modello di pagamento per compensazione comunale:

l'importo del credito deve essere detratto dall'importo dovuto per una delle fattispecie in versamento.

Esempio:	importo dovuto per "Altri fabbricati" (c. tributo 3918)	euro 150,00
	credito IMU	euro 50,00
	importo da indicare nel rigo "Altri fabbricati" (c. tributo 3918)	euro 100,00

>> si ricorda che sul sito istituzionale del servizio è a disposizione il calcolo on-line con le aliquote deliberate dall'Ente ed aggiornato al 2021.

PRECISAZIONI

Il versamento dell'imposta municipale propria IMU (comma 768) ai sensi della Legge n. 68 del 2/5/2014 di conversione del D.L. 16/2014, per i beni immobili sui quali sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà) di cui all'art. 69, comma 1, lett.a) del D.Lgs. 6/9/2005 n. 206 – codice del consumo, è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2) codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso venga costituito il condominio, il versamento deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

N.B. con la conversione in legge del decreto 193/2016, collegato alla manovra di bilancio per il 2017, **è soppresso per le persone fisiche, non titolari di partita Iva, l'obbligo dell'F/24 telematico per i pagamenti superiori a 1.000,00 euro** introdotto dal 1° ottobre 2014 con il D.L. 66/2014. Pertanto tali soggetti potranno utilizzare l'F/24 cartaceo per qualunque importo, da presentare presso una banca o un ufficio postale, **senza che siano state effettuate compensazioni**, per le quali è obbligatoria la modalità telematica.

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale IMU è uguale o inferiore a 12,00 euro.

Il pagamento il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

Arrotondamento: l'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Es. € 779,49 diventa € 779,00 € 779,50 diventa € 780,00

Nel modello F24 e nell'apposito bollettino di c/c postale l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo compilato.

DICHIARAZIONE IMU (comma 769)

Con la dichiarazione il contribuente mette a conoscenza il Comune di quegli eventi che comportano una modifica dei dati precedentemente dichiarati da cui consegue un diverso

ammontare dell'imposta dovuta.

I **soggetti passivi**, ad eccezione di quelli di cui al comma 759 lett. g) - cioè gli enti non commerciali di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, **devono presentare la dichiarazione**, o in alternativa devono trasmetterla in via telematica quando saranno approvate le modalità con apposito decreto, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Con il decreto di approvazione del modello della dichiarazione sono disciplinati **i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione**. Inoltre, nel caso in cui il contribuente sia proprietario di più pertinenze classificate nella medesima categoria catastale, si consiglia di presentare dichiarazione IMU, specificando quali intende individuare come pertinenze ai fini dell'applicazione dell'aliquota prevista per l'abitazione principale.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, **non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI** e quindi anche IMU. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

Le dichiarazioni per l'anno **2021** devono quindi essere presentate **entro il 30 giugno 2022**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Restano in via generale valide le dichiarazioni precedentemente presentate ai fini sia dell'imposta comunale sugli immobili sia dell'imposta municipale propria di cui all'art. 13 del D.L. 201/2011 e alla Legge n.147/2013 sia della tassa per i servizi indivisibili in quanto compatibili.

Nelle more di emanazione del decreto ministeriale che approverà il nuovo modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni con l'indicazione dei casi in cui deve essere presentata la dichiarazione, si continuerà ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto ministeriale 30 ottobre 2012.

I modelli di dichiarazione ministeriale IMU possono essere:

- consegnati direttamente all'Ufficio Protocollo c/o Sportello del Cittadino, Corso Martiri n. 216, che rilascerà apposita ricevuta;
- consegnati direttamente all'ufficio Entrate e Tributi (previo appuntamento), Piazza della Vittoria n. 8, che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Castelfranco Emilia- Servizio Entrate e Tributi- Piazza della Vittoria n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Mo), la data di spedizione è considerata data di presentazione della dichiarazione;

- trasmessi con PEC all'indirizzo: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfrancoemilia.mo.it, indicando nell'oggetto del messaggio “dichiarazione IMU per l'anno 20..”; il testo deve inoltre contenere l'elenco dei contribuenti (cognome nome) per i quali viene presentata la dichiarazione. Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

Il modello di dichiarazione IMU e relative istruzioni sono disponibili anche nel sito istituzionale del Servizio Entrate e Tributi.

AUTOCERTIFICAZIONI IMU

Al fine dell'utilizzo delle “aliquote ridotte” di cui alle casistiche specificate nella deliberazione di CC 56 del 30/07/2020, confermate con deliberazione di CC 3 del 28/01/2021, il soggetto interessato deve presentare apposita comunicazione, attestante la sussistenza dei requisiti, da presentarsi a pena di decadenza **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi comunale.

Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota agevolata deve essere presentata apposita **comunicazione di cessazione**.

I moduli di comunicazione possono essere:

- consegnati direttamente all'Ufficio Protocollo c/o Sportello del Cittadino, Corso Martiri n. 216, che rilascerà apposita ricevuta;
- consegnati direttamente all'ufficio Entrate e Tributi (previo appuntamento), Piazza della Vittoria n. 8, che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Castelfranco Emilia- Servizio Entrate e Tributi- Piazza della Vittoria n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Mo), la data di spedizione è considerata data di presentazione della comunicazione;
- trasmessi con PEC all'indirizzo: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfrancoemilia.mo.it. Prima dell'invio la modulistica deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

La modulistica IMU è disponibile nel sito istituzionale dell'Ente e presso l'espositore del Servizio Entrate e Tributi in Piazza della Vittoria n. 8, nei giorni ed orari di apertura al pubblico.

ENTI NON COMMERCIALI - ENC (comma 759 lett. g - esenzione art. 7 comma 1, lettera i) del D.Lgs 504/92 e successive modificazioni)

DICHIARAZIONE IMU – ENC

La dichiarazione IMU-ENC riguarda **esclusivamente** gli enti non commerciali di cui al comma 759 lett. g) che posseggono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 e succ. modificazioni.

Si applica il Regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Se gli immobili hanno un'utilizzazione mista sia per attività in esenzione che non, occorre quando possibile, ai sensi dell'art. 91-bis, comma 2, del D.L. n. 1/2012 provvedere all'accatastamento autonomo; se ciò non è possibile l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli stessi secondo i parametri indicati in dichiarazione.

Gli Enti non commerciali pertanto dovranno distintamente dichiarare

- gli immobili totalmente imponibili
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti

Le specifiche tecniche per trasmettere telematicamente la “dichiarazione unica Imu Tasi” degli Enti non commerciali sono contenute, nelle more di approvazione del nuovo modello di dichiarazione, nel **Decreto Ministeriale del 4 agosto 2014** e relativo **Allegato A**.

La dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso o la detenzione degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dei Tributi.

Le dichiarazioni per l'anno **2021** devono quindi essere presentate **entro il 30 giugno 2022**.

>> per effetto tuttavia del terzo periodo del citato comma 770 la dichiarazione IMU-ENC deve essere presentata ogni anno.

>> si ricorda che

- con la risoluzione n. 1/DF dell'11/1/2013 il Dipartimento delle Finanze fa presente che gli **enti non commerciali** (anche relativamente agli immobili esenti nel 2012) non dovevano presentare la dichiarazione IMU approvata con D.M. Del 30/10/2012 per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, ma secondo apposito modello dichiarativo
- con la Legge n. 147/2013 – Legge di Stabilità 2014 – al comma 719 veniva stabilito che ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) gli enti non commerciali (di cui all'esenzione dell'art. 7 comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992) presentavano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. Con le stesse modalità **ed entro il termine del 30/9/2014** previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2014 e **prorogato al 1° dicembre 2014 (30 novembre festivo)** dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 23 settembre 2014 **deve essere presentata la dichiarazione relativa agli anni 2012 e 2013**.

VERSAMENTO IMU – ENC

Il **versamento** è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo n. 241/1997 ovvero con il Mod. F/24 **in tre rate**:

- **a regime,**

le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, con scadenza

- entro il 16 giugno 2021;
- entro il 16 dicembre 2021;

la terza ed ultima rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta:

- entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento ovvero entro il 16/6/2022.

Restano comunque valide le modalità di pagamento con compensazione sia con un credito erariale sia con un credito IMU maturato dalla dichiarazione presentata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dal 1° gennaio 2020.

AVVERTENZA gli enti non commerciali che possiedono esclusivamente immobili che non rientrano nelle fattispecie di esenzione di cui al comma 759, lett.g), che richiama l'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992, devono presentare la dichiarazione ordinaria approvata con D.M. 30 ottobre 2012 secondo i termini ordinari e le modalità di pagamento ivi previsti.

RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente **entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento**, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

La domanda di rimborso/compensazione va presentata in carta libera e motivata (il modulo è reperibile su Internet, nel sito: <http://comune.castelfranco-emilia.mo.it>, oppure presso il Servizio Entrate e tributi).

L'importo rimborsato sarà comprensivo degli interessi maturati al tasso legale.

Non si fa luogo a rimborso/compensazione quando l'importo non risulta superiore a euro 12,00.

Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al comune stesso a titolo di imposta municipale propria e/o Tasi (art. 13 Regolamento generale delle entrate tributarie comunali).

Il Ministero ha chiarito che l'istanza di rimborso va presentata sempre al Comune, sia per la quota comunale che per la quota statale. La Legge di stabilità 2014 (L. 147/2013 art. 1 c. 724) ha stabilito che, per quanto riguarda il credito statale, questo verrà rimborsato dall'Erario. Il Comune provvede unicamente al rimborso della quota comunale di propria spettanza, segnalando al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero dell'Interno la quota a carico dell'Erario, che effettuerà il relativo rimborso.

APPENDICE

IMU_Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (commi da 739 a 783)

ALLOGGIO “CASA FAMILIARE” (“ex casa coniugale”)

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 considera abitazione principale (comma 741 *lett. c n. 4*) la “**casa familiare**” assegnata al “**genitore**” affidatario di 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 individua come soggetto passivo (comma 743, secondo periodo) 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.

La nuova formulazione introdotta *differisce* da quella precedente (vedi *infra*) nel riferimento alla **casa familiare**, non più alla casa coniugale, e al **genitore**, non più coniuge e *definisce* che *nell'ambito di assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di precedente rapporto coniugale*.

L'*individuazione della “casa familiare”* viene *effettuata dal Giudice con proprio provvedimento* che *non è suscettibile di diversa valutazione*, prescindendo dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti e i requisiti della residenza e dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione -Risoluzione n.1/DF del 18 marzo 2020.

{*infra*: si ricorda che l'art. 4, comma 12-quinquies, del D.L. n.16 del 2/3/2012 convertito nella Legge n.44 del 26/4/2012, prevedeva ai soli fini dell'IMU – e quindi anche per la TASI (comma 669 L.147/2013 e successive modificazioni) che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta in seguito a separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione del matrimonio, si intende effettuata in ogni caso a titolo di diritto di abitazione.

La risoluzione n. 5/DF del 28/3/2013 precisa che l'espressione “*in ogni caso*” deve essere intesa nel senso che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge opera solo nei casi in cui l'immobile assegnato sia di proprietà, interamente o *pro-quota*, del coniuge non assegnatario e nel caso in cui lo stesso immobile sia stato concesso in comodato e non anche in quello della locazione, già regolata da una specifica norma (Legge 392/1978 art. 6) che prevede direttamente la successione nel contratto di locazione da parte del coniuge assegnatario, che lo utilizza pertanto in base a un titolo giuridico diverso da quello del diritto di abitazione.

Dal 2016 – Legge di Stabilità – il coniuge assegnatario della casa coniugale, se adibita ad abitazione principale, entra in esenzione Tasi; sono escluse le unità immobiliari classificate in A/1-A/8 e A/9}.

AREE FABBRICABILI

Art. 2 Regolamento Imu – “Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili”:

La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati annualmente dalla Giunta Comunale. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Per l'anno di imposta 2021 occorre fare riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 20/05/2014 avente ad oggetto "Individuazione valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2014" con relative relazione estimativa e cartografia, reperibili nel sito istituzionale del Servizio Entrate e Tributi.

CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 **non** considera **più** direttamente **adibita ad abitazione principale** "una ed 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, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso", con riduzione dei due terzi dell'imposta TASI nel 2015 (art. 9-bis D.L.28 marzo 2014 n. 47 convertito in legge) e successiva esenzione introdotta nel 2016 (Legge n.208/2015).

Tale **alloggio**, non più equiparato all'abitazione principale, dal **2020** è quindi **riassoggettato all'imposta IMU**, al pari degli altri immobili posseduti in Italia, utilizzando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio (a disposizione, occupato da parente di 1° grado, affittato) presentando ove prevista l'apposita modulistica.

I commi 48 e 49 della Legge di Bilancio 2021 stabiliscono inoltre che, **a partire dall'anno 2021** per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria è applicata nella misura della metà.

Pertanto, i requisiti che devono sussistere contestualmente, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, sono:

1. una sola abitazione
2. non locata né concessa in comodato
3. posseduta a titolo di proprietà o usufrutto
4. posseduta da soggetti non residenti
5. pensionati
6. regime di convenzione internazionale con l'Italia
7. stato di assicurazione diverso dall'Italia

E' necessario attestare la riduzione al 50% dell'imposta presentando la dichiarazione imu, barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile posseduto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato.

FABBRICATI INAGIBILI

Art. 4 Regolamento Imu – "Riduzione d'imposta per immobili inagibili ed inabitabili":

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 tali condizioni.

L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal comma 2.

In ogni caso, 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 dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).

La cessata situazione di inagibilità o inabitabilità deve essere dichiarata al Comune.

Quindi, la dichiarazione sostitutiva su modulistica comunale deve essere presentata nell'anno in cui si acquista il diritto all'agevolazione e darà diritto alla riduzione Imu a decorrere dalla data di presentazione.

La dichiarazione IMU deve invece essere presentata solo nel caso in cui si perde il diritto all'agevolazione.

Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori in corso d'opera (infra immobili in ristrutturazione).

FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali sia ad uso abitativo che strumentale e dal 2020 anche gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale e i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n.557/1993 convertito dalla legge n. 133/1994 e successive modificazioni **sono assoggettati all'imposta IMU:**

>> gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale rientrano (dal 2016), se sussistono i requisiti di residenza e dimora abituale, in esenzione.

>> gli alloggi rurali non adibiti ad abitazione principale sono assoggettati all'IMU, applicando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio.

>> per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e previsti dal comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità.

Si ricorda che i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati **entro il 31 maggio 2013 (Fabbricati rurali aree sisma)**

FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI ALLA VENDITA DA IMPRESA COSTRUTTRICE

Si intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati ai sensi dell'art.3, comma1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 direttamente dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, risultanti quindi contabilmente tra i "beni merce" (Risoluzione n. 11/DF dell'11/12/2013 in quanto compatibile).

Non rientrano i fabbricati acquistati finiti dall'impresa, e quindi non costruiti direttamente, per destinarli alla vendita o locati, anche temporaneamente.

Detti fabbricati dal **1° gennaio 2020** sono assoggettati all'**IMU** (comma 751, primo periodo) e dal **1° gennaio 2022** saranno **esenti** dall'**IMU** (comma 751, terzo/ultimo periodo). L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (comma 769, ultimo periodo).

FALLIMENTI (comma 768, ultimo periodo)

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore devono:

-entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale;

-nei termini di legge, presentare dichiarazione per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

>> si ricorda in quanto compatibile che entro i novanta giorni dalla data della nomina deve essere presentata al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione (da intendersi come comunicazione e non dichiarazione) attestante l'avvio della procedura.

>> tale disciplina prevista per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa si applica in quanto compatibile anche agli immobili compresi nell'**eredità giacente**.

FAMILIARI COADIUVANTI DEL COLTIVATORE DIRETTO

I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano dal 2019 della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente (comma 705, art. 1 Legge 145/2018). Tale disposizione continua ad applicarsi anche nella nuova IMU.

IMMOBILI IN RISTRUTTURAZIONE (comma 746, quarto periodo)

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) 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.

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.

La variazione della base imponibile costituisce obbligo di presentazione della dichiarazione.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria 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.

TERRENI AGRICOLI (commi 741 lett. e, 746 ultimo periodo e 758)

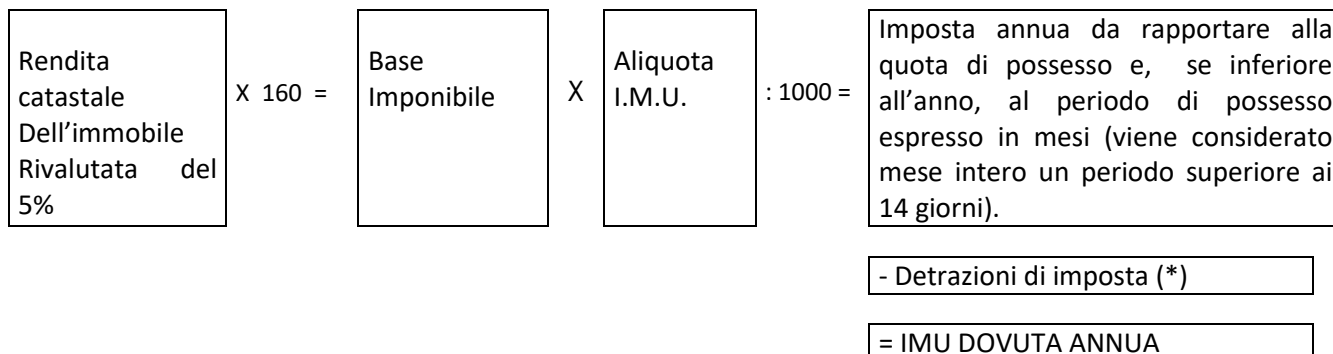
Dal **2020** per terreno agricolo s'intende il terreno **iscritto** in catasto **a qualsiasi uso destinato**, compreso quello **non coltivato** e il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135.

>> si conferma l'**esenzione** dall'imposta, come nella normativa precedente riconosciuta dal 2016, dei terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti, dal 2019 anche dai loro familiari coadiuvanti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Restano assoggettati terreni agricoli che non rientrano in tale definizione, ad esempio i terreni agricoli in affitto.

ESEMPI DI CALCOLO IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE DEL TITOLARE (imposta da versare unicamente per gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9)



(*) Per l'abitazione in cui il contribuente ha fissato la propria residenza anagrafica spettano le seguenti detrazioni di imposta:

- detrazione d'imposta per abitazione principale di euro 200,00;

La detrazione di imposta è unica per l'abitazione e per le pertinenze riconosciute; quindi, l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione stessa.

ALTRI FABBRICATI DI CATEGORIA A-C/2-C/6-C/7, ESCLUSI A/10 (imposta non dovuta per pertinenze abitazione principale, tranne per le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9)

Rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X 160 =	Base Imponibile	X	Aliquota I.M.U.	: 1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---	---------	-----------------	---	-----------------	----------	---

FABBRICATI DI ALTRE CATEGORIE

Rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X 140 (B-C/3-C/4-C/5) = X 80 (D/5-A10) = X 65 (D) = X 55 (C/1) =	Base Imponibile	X	Aliquota I.M.U.	: 1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---	---	-----------------	---	-----------------	----------	---

TERRENI

Reddito dominicale del terreno rivalutato del 25%	X 135 =	Base Imponibile	X	Aliquota I.M.U.	: 1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---	---------	-----------------	---	-----------------	----------	---

AREE FABBRICABILI

Valore venale del terreno	X	Aliquota	: 1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---------------------------	---	----------	----------	---

ALIQUOTE IMU 2021 DELIBERATE DAL COMUNE (CC. 56/30.07.20 e confermate con CC. 3/28.01.21 di approvazione bilancio 2021)

1	6,00 per mille	Abitazione principale e relative pertinenze <u>(versamento da effettuare esclusivamente per le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9)</u>
2	7,60 per mille	Abitazioni e relative pertinenze, concesse in uso gratuito a figli e parenti fino al I grado in linea retta, che vi stabiliscono la loro abitazione principale
3	7,60 per mille (*)	Abitazioni e relative pertinenze, concesse in locazione a soggetti che vi stabiliscono la loro abitazione principale, alle condizioni definite negli "Accordi Territoriali" di cui al comma 3, art. 2 Legge n. 431/98. (*) ALIQUOTA RIDOTTA AL 5,70 PER MILLE IN APPLICAZIONE DELLA L. 208/2015
4	4,00 per mille	Abitazioni e relative pertinenze, concesse in locazione a soggetti che vi stabiliscono la loro abitazione principale, alle condizioni definite dal "Progetto casa affitto garantito – Castelfranco Emilia"
5	10,60 per mille	Immobili a disposizione: abitazioni, e relative pertinenze, prive di contratto di locazione registrato o comodato scritto, da rapportarsi al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione
6	10,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale D/5
7	7,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale D/3
8	7,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale C/1, C/3 e D/7 posseduti e direttamente utilizzati per l'esercizio di una attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale (compresi gli immobili in leasing)
9	8,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale C/1, C/3, C/4, D/1, D/7, D/8 (C/1, C/3, D/7 non rientranti nei casi previsti al punto 8)
10	4,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale C/1 e C/3 posseduti e direttamente utilizzati per l'esercizio di una nuova attività produttiva a carattere industriale, artigianale e commerciale, che comporti l'assunzione di lavoratori per un periodo non inferiore ai 12 mesi, con contratto di lavoro a tempo determinato o indeterminato. L'agevolazione si applica per la durata di tre anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva
11	4,60 per mille	Fabbricati con categoria catastale C/1 e C/3 posseduti nelle zone identificate nel PSC vigente quali centri storici, utilizzati per l'esercizio di una nuova attività da artigiani, esercenti il commercio di vicinato e pubblici esercizi (fino a 250 mq di superficie di vendita/somministrazione). La perimetrazione dei centri storici si intende così come individuata dal PSC (Piano Strutturale comunale) vigente. L'agevolazione si applica per la durata di tre anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva
12	9,00 per mille	Terreni
13	1,00 per mille	Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133
14	2,50 per mille	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati
15	9,60 per mille	aree fabbricabili e fabbricati diversi da quelli di cui ai precedenti punti (per esempio fabbricati di categoria catastale C/2, C/6 e C/7 non ammessi come pertinenze dell'abitazione principale, fabbricati concessi in locazione con contratti a canone libero di cui alla L. 09.12.1998 n. 431 art. 2 comma 1, contribuenti residenti all'estero-iscritti AIRE)

al fine dell'utilizzo delle "aliquote ridotte" di cui ai punti 2-3-4-8-10-11, il soggetto interessato deve presentare apposita comunicazione, attestante la sussistenza dei requisiti, da presentarsi a pena di decadenza **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, redatta in conformità alla modulistica predisposta dal Servizio Entrate e Tributi comunale.