

INFORMAZIONI GENERALI PER I CITTADINI IMU 2020 – Imposta Municipale Propria

L'articolo 1, comma 738 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 ha previsto a decorrere dall'anno 2020 l'abolizione dell'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC), ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui Rifiuti (TARI), e disposto che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160.

Detta disciplina è integrata dal Regolamento comunale IUC (che comprende l'IMU) consultabile sul sito comunale all'indirizzo www.comune.sanbonifacio.vr.it, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 09.04.2014 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2015, per le parti compatibili con la nuova normativa.

QUANDO SI PAGA:

LA SCADENZA DELLA PRIMA RATA (ACCONTO) E' FISSATA AL 16 GIUGNO 2020.

LA SCADENZA DEL SALDO E' FISSATA AL 16 DICEMBRE 2020.

E' possibile effettuare il pagamento in unica soluzione entro il termine previsto per la prima rata.

NON SI VERSA l'imposta per i seguenti immobili:

- **abitazione principale e relative pertinenze**, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente 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, si considera abitazione principale per il nucleo familiare un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. L'assimilazione della pertinenza all'abitazione cui è asservita opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte dell'abitazione, sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

E' equiparata all'abitazione principale, e quindi non versa imposta, l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di 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.

- **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, le unità immobiliari destinate a studenti universitari dai soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

- **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture.

- **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

- **fabbricato**, 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 civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19 maggio 2000, n. 139, **dal personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

L'articolo 177 del decreto Rilancio di 34 DEL 19 MAGGIO 2020 ha disposto l'abolizione del versamento della prima rata dell'IMU, quota-Stato e quota-Comune in scadenza alla data del 16 giugno 2020 **per i possessori di immobili classificati nella categoria catastale D/2**, vale a dire alberghi e pensioni, a condizione che i possessori degli stessi siano anche gestori delle attività ivi svolte. La norma prevede la stessa agevolazione per gli stabilimenti balneari, marittimi, lacuali e fluviali-

SI VERSA l'imposta per tutti gli altri immobili diversi da quelli sopra elencati siti nel Comune di San Bonifacio, che comunque costituiscono, in generale, presupposto impositivo dell'IMU.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE:

Per i **FABBRICATI** il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 fabbricati classificati nel gruppo A e nelle categorie C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10;
- 140 fabbricati classificati nel gruppo B e nelle categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 fabbricati classificati nelle categorie A/10 e D/5;
- 65 fabbricati classificati nel gruppo D, con esclusione della categoria D/5;
- 55 fabbricati classificati nella categoria C/1;

Per i **TERRENI AGRICOLI**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, **rivalutato del 25%, il moltiplicatore 135.**

Sono esenti i TERRENI AGRICOLI, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del decreto-legge n. 201 del 2011, **posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.** (esenzione prevista dalla Legge di stabilità 2016 - legge 28 dicembre 2015, n. 208) .Con il termine "conduzione" del terreno agricolo s'intende che il terreno dovrà essere effettivamente coltivato dagli agricoltori e che, in caso di affitto del terreno da parte dell'agricoltore, dovrà essere pagata l'IMU utilizzando il moltiplicatore 135.

Per le AREE FABBRICABILI il versamento va effettuato in base al valore venale in comune commercio all'1/1/2020. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 14/02/2020, sono stati approvati i valori venali in comune commercio per l'anno 2020, consultabili sul sito comunale.

COMODATO GRATUITO COMUNALE: E' confermata anche per l'anno 2020 un'aliquota agevolata del 6 per mille applicabile per l'immobile abitativo escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (unica unità immobiliare) e relative pertinenze (categorie C/2-C/6-C/7 in numero massimo di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate) concessa in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli e viceversa), a condizione che questi ultimi vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente . E' obbligatoria la presentazione di apposito modulo di autocertificazione o dichiarazione IMU, qualora non presentato negli anni dal 2013 al 2019, entro il termine della dichiarazione IMU 2020 ossia entro il 30 giugno 2021.

COMODATO GRATUITO STATALE: Con la Legge di stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) sono state apportate importanti variazioni alla IUC in particolare per gli **immobili concessi in comodato gratuito** (comma 10): è stata introdotta la riduzione del 50% della

base imponibile degli immobili abitativi, eccetto categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, con le seguenti condizioni:

- il contratto deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune
- il comodante non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia ad eccezione della propria abitazione di residenza (nella stesso Comune), non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Ai fini della predetta riduzione è necessaria la presentazione della dichiarazione IMU.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla circolare del MEF n. 17/DF del 17 febbraio 2016 e alla nota prot. 8876 dell'8 aprile 2016

Le agevolazioni per uso gratuito soprariportate sono cumulabili.

Per gli IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO, di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, la Legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015) ha disposto che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75 per cento. Il soggetto proprietario degli immobili è tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

Gli **IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO**, possono godere della riduzione del 50% della base imponibile, a condizione che venga presentata specifica dichiarazione.

FABBRICATI INAGIBILI: A tali immobili si applica la riduzione del 50% della base imponibile limitatamente alla parte dell'anno durante il quale sussistono le condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o in alternativa il contribuente può presentare dichiarazione sostitutiva ex DPR 445/2000, su modulo predisposto dal Comune e scaricabile dal sito internet. Il diritto all'agevolazione spetta dalla data di presentazione delle dichiarazioni sostitutive.

Dal primo gennaio 2015 sono state apportate sostanziali modifiche alla disciplina delle caratteristiche di sopravvenuta fatiscenza del fabbricato. L'articolo 10 del Regolamento comunale IUC, disciplina le nuove caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato non superabile con interventi di manutenzione, che sono due e devono sussistere congiuntamente:

- a) Inagibilità del fabbricato;
- b) Non utilizzo di fatto del fabbricato.

Determina inagibilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone – ad esclusione degli immobili destinati a magazzino/deposito/autorimessa/tettoia e immobili strumentali dell'attività agricola – la presenza di una delle seguenti fattispecie:

- a) Strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;
- b) Strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischio di crollo parziale o totale;
- c) Edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone ovvero dichiarazione di inagibilità rilasciata dall'ufficio tecnico comunale;
- d) Edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dall'insalubrità dei locali, mancanza di infissi interni, allaccio a tutte le opere di urbanizzazione primaria, mancanza di sanitari.

Determina inagibilità del fabbricato o della singola unità immobiliare che lo compone con destinazione a magazzino/deposito/autorimessa/tettoia e immobili strumentali all'attività agricola – la presenza di una delle seguenti fattispecie:

- a) Strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo;

- b) Strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischio di crollo parziale o totale;
- c) Edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone ovvero dichiarazione di inagibilità rilasciata dall'ufficio tecnico comunale;

Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili (con qualunque destinazione d'uso) il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici; né possono essere considerati inabitabili gli immobili in corso di costruzione e/o accatastati nelle categorie F3 o F4.

ALIQUOTE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26 maggio 2020 sono state approvate le aliquote e agevolazioni IMU 2020.

Tabella riassuntiva Aliquote e Detrazioni 2020

	ALIQUOTA	DETRAZ.	QUOTA COMUNE	QUOTA STATO
Aliquota ordinaria	1,06%	NO	1,06%	NO
Negozi e laboratori in cui si esercita l'attività economica del proprietario – Cat. C/1 e C/3 (<i>obbligo presentazione di apposito modulo di autocertificazione qualora non presentato negli anni dal 2012 al 2019</i>)	0,76%	NO	0,90%	NO
Unità immobiliare (unica unità immobiliare) e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado a condizione che questi ultimi vi dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente (<i>obbligo presentazione di apposito modulo di autocertificazione o dichiarazione IMU qualora non presentato dal 2013 al 2019</i>). La base imponibile potrà essere ridotta del 50% qualora ricorrano le condizioni dell'art. 1, comma 10 della L. 208/2015 (vedi dettaglio all'interno della presente informativa)	0,60%	NO	0,60%	NO
Fabbricati categoria D (ad eccezione fabbricati rurali strumentali cat. D10)	1,06%	NO	0,30%	0,76%
Aliquota per abitazione principale (categorie catastali A1-A8-A9)	0,6%	€. 200	0,6%	NO
Terreni agricoli	0,9%	NO	0,9%	NO
- Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	NO	0,1%	NO
- Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	0,25%	NO	0,25%	NO

- "cd. beni merce"				
--------------------	--	--	--	--

Modalità di pagamento

L'imposta in acconto è dovuta nella misura del 50% dell'importo annuo calcolato in base alle aliquote e detrazioni previste per l'anno 2019.

Il saldo è calcolato a conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Si precisa che dall'anno 2013 in base alla Legge 24.12.2012, n. 228, il gettito IMU è riservato tutto ai Comuni, ad eccezione di quello derivante dai fabbricati di categoria D calcolato con aliquota standard dello 0,76% che invece è riservato per intero allo Stato. Per i fabbricati di categoria D è stato cambiato il codice tributo. Per la quota Stato il codice tributo è 3925. Pertanto, per i fabbricati categoria D il calcolo dovrà essere effettuato come di seguito descritto:

- Aliquota 0,76 per cento - gettito da versare allo Stato – codice tributo 3925
- Aliquota 0,30 per cento – gettito da versare al Comune – codice tributo 3930

Come si esegue il versamento

In base all'articolo 13, comma 12, del decreto legge 201/2011 il versamento è effettuato tramite modello F24 oppure, anche tramite apposito bollettino postale.

I codici per il versamento sono i seguenti:

Codice Ente del Comune di SAN BONIFACIO: H783

Codici tributo:

- 3912 IMU – Imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze -COMUNE
- 3914 IMU – Imposta municipale propria per i terreni – COMUNE
- 3913 IMU – Imposta municipale propria fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
- 3916 IMU – Imposta municipale propria per le aree fabbricabili – COMUNE
- 3918 IMU – Imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE
- 3925 IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO
- 3930 IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE
- 3939 - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE".

N.B.: solo per gli immobili di categoria D è dovuto il versamento allo Stato e al Comune. Per la quantificazione vedi tabella aliquote.

Dichiarazione IMU

La dichiarazione va presentata 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. 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. E' confermata la normativa che esenta dall'obbligo dichiarativo le compravendite registrate in atti notarili (art 13, comma 12 ter, del D.L. 201/2011, convertito con la L. 214/2011, convertito con la legge 214/2011).

Il Decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 30/10/2012 ha approvato il modello di dichiarazione IMU, con le relative istruzioni, da utilizzare, a decorrere dall'anno di imposta 2012, nei casi espressamente indicati nelle stesse istruzioni. I modelli sono posti a disposizione dell'Ufficio tributi comunale ed estraibili anche dal sito Internet del Comune www.comune.sanbonifacio.vr.it e dal sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze www.finanze.gov.it in versione PDF editabile e possono essere utilizzati, purché vengano rispettate in fase di stampa le caratteristiche tecniche stabilite dal citato decreto. La dichiarazione può essere presentata anche in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Gli enti non commerciali, ai fini dell'esenzione, ai sensi dell'art. 91-bis del D.L. n. 1/2012 convertito in legge n. 27/2012, presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

San Bonifacio, 01 giugno 2020.