

La “Nuova IMU” 2020

Con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019) il legislatore ha “riscritto” la normativa sull’IMU. Dal 1° gennaio 2020 è stata abolita la IUC (ad eccezione della TARI) e sostituita dalla nuova imposta che unifica IMU e TASI, detta “**Nuova IMU**”.

Qualche chiarimento in merito:

PRESUPPOSTO

Presupposto dell’imposta è il possesso di immobili.

Il possesso dell’abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

DEFINIZIONE OGGETTO IMPONIBILE:

- per FABBRICATO (comma 741) si intende l’unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all’imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- per AREA FABBRICABILE si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l’articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l’utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all’allevamento di animali;
- per TERRENO AGRICOLO si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'IMU sono coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:

- Proprietà;
 - Usufrutto;
 - Uso;
 - Abitazione;
 - Enfiteusi;
 - Superficie;
 - Il concessionario su aree demaniali;
 - Il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
 - 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.
- In presenza di **più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile**, ognuno è titolare di **un'autonoma obbligazione tributaria** e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.
 - Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
 - Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
 - Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
 - Si ricorda che l'imposta è dovuta per **anni solari** proporzionalmente alla quota e 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.
 - A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

ESENZIONI:

1. Confermate le esenzioni relative ai **terreni agricoli** ricadenti in aree montane.
2. Mantenuta l'esenzione per **l'abitazione principale** (e relative pertinenze, una per specie: C2, C6, C7). Per abitazione principale deve intendersi solo quella che, usando le parole del legislatore, "vede dimorare e risiedere in forma contestuale il proprietario ed il suo nucleo familiare", ne segue:
 - ✓ Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

- ✓ Stessa cosa per immobili posseduti in comuni diversi, per i quali non si può considerare abitazione principale l'abitazione con residenza anagrafica di uno dei coniugi che però non è residenza e domicilio anche del nucleo familiare. Questa svolta sulla corretta applicazione dell'esenzione IMU per abitazione principale nel caso di coniugi che separano le residenze in Comuni diversi, che nel tempo ha alimentato un copioso contenzioso, è stata riaffermata dalla Corte di Cassazione che, con due illuminanti ordinanze nn. 4166/2020 e 4170/2020 (ordinanze depositate dopo l'entrata in vigore della 'Nuova IMU' e in analogia e continuità con i consolidati pronunciamenti già maturati in vigore dell'ICI e IUC), ha respinto i ricorsi dei contribuenti che avevano impugnato innanzi al Supremo Collegio le sentenze di appello, che accoglievano le pertinenti argomentazioni del Comune, sul semplice presupposto che l'esenzione, come formulata dal legislatore, ha fondamento soltanto se i requisiti della dimora e della residenza stanno in capo all'intero nucleo familiare, ponendo in risalto che i coniugi (non separati) non possono ottenere la doppia esenzione.
- ✓ Si veda anche ultima sentenza della Corte di Cassazione n. 21611 del 07.10.2020 che si pronuncia affermando che l'esenzione non spetta mai se i due coniugi hanno residenze separate, mancando il requisito della coabitazione dell'intero nucleo familiare.
- ➔ **Le abitazioni principali "di lusso" (A/1, A/8 e A/9) rimangono comunque soggette ad IMU con le stesse modalità degli anni precedenti:**
 - ✓ Dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; 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. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).
- ➔ è prevista l'applicazione della detrazione di 200 euro agli alloggi, anche se sfitti, regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.
- ➔ Per gli **anziani e disabili in casa di cura** è confermata l'esenzione per un'abitazione principale (non necessariamente quella in cui risiedevano).
 - ✓ E' necessaria la dichiarazione.
- ➔ I fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** adibiti ad abitazione principale, come definiti dal DM 22 aprile 2008, sono assimilabili ad abitazione principale.

→ per le **coppie legalmente separate** il soggetto passivo d'imposta è 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 casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad una "abitazione principale" e quindi è esente IMU.

✓ N.B.: la nuova precisazione riguardo al genitore "affidatario dei figli" implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e che l'IMU venga assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.

3. Per **gli Enti non commerciali**, è confermata l'esenzione qualora ricorrano i seguenti requisiti:

- ✓ L'immobile sia posseduto o utilizzato da enti non commerciali di cui all'art. 73 co1 lettera c) del TUIR;
- ✓ Lo stesso sia destinato, in via esclusiva, allo svolgimento, con modalità non commerciali, di una o più delle attività elencate all'art. 7, co1 lett. a) del D.lgs. 504/1992 (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive).
- ✓ Novità: gli enti non commerciali (associazioni, parrocchie, etc.) devono presentare la dichiarazione "ogni anno".

4. L'esenzione è prevista anche per gli Enti del Terzo Settore non commerciali, che abbiano superato il test di prevalenza di cui all'art. 79, comma 5, D.Lgs. 117/2017.

5. Esenzioni 2020 reattivi all'emergenza COVID

1) Esenzioni PRIMA RATA IMU 2020 per il settore **TURISTICO** (D.L. 34/2020 del 19.05.2020 - art. 177) per immobili:

- a. adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali,
- b. degli stabilimenti termali;
- c. rientranti nella categoria catastale D/2
- d. degli agriturismo,
- e. dei villaggi turistici,
- f. degli ostelli della gioventù,
- g. dei rifugi di montagna,
- h. delle colonie marine e montane,
- i. degli affittacamere per brevi soggiorni,
- j. delle case e appartamenti per vacanze,
- k. dei bed & breakfast,
- l. dei residence e dei campeggi.

➤ a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

2) Esenzioni seconda RATA IMU 2020

→ L'art. 78 del d.l. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 "Decreto Agosto" ha previsto che, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU), relativa a:

- a. immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b. immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- 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 rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- e. immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

→ L'art. 9 del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137 "Decreto Ristori" ha previsto che, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU), concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'**Allegato 1** del medesimo d.l., a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

→ L'art. 5 del d.l. 9 novembre 2020, n. 149 "Decreto Ristori bis" ha previsto che, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività che danno titolo al riconoscimento del nuovo contributo a fondo perduto (codici ATECO riportati nell'**Allegato 2** al decreto), a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020 e dell'art. 30 del decreto (ovvero le REGIONI ROSSE).

→ L'art. 8 del d.l. 30 novembre 2020, n. 157 "Decreto Ristori Quater" ha previsto che le disposizioni di cui all'art. 78, comma 1, lettere b), d) ed e), del d.l. 14

agosto 2020, n. 104 all'art. 9, comma 1, del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137 e all'art. 5, comma 1, del d.l. 9 novembre 2020, n. 149, si applicano ai soggetti passivi dell'imposta municipale propria, come individuati dal comma 743 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che siano anche gestori delle attività economiche indicate dalle predette disposizioni.

➤ tabella riassuntiva codici ATECO [Allegato 1](#)

Codice ATECO	Attività
493210	Trasporto con taxi
493220	Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente
493901	Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o sub-urbano
551000	Alberghi
552010	Villaggi turistici
552020	Ostelli della gioventù
552030	Rifugi di montagna
552040	Colonie marine e montane
552051	Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence
552052	Attività di alloggio connesse alle aziende agricole
553000	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
559020	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
561011	Ristorazione con somministrazione
561012	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
561030	Gelaterie e pasticcerie
561041	Gelaterie e pasticcerie ambulanti
561042	Ristorazione ambulante
561050	Ristorazione su treni e navi

Codice ATECO	Attività
562100	Catering per eventi, banqueting
563000	Bar e altri esercizi simili senza cucina
591300	Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi
591400	Attività di proiezione cinematografica
749094	Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport
773994	Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi
799011	Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento
799019	Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca
799020	Attività delle guide e degli accompagnatori turistici
823000	Organizzazione di convegni e fiere
855209	Altra formazione culturale
900101	Attività nel campo della recitazione
900109	Altre rappresentazioni artistiche
900201	Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli
900209	Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche
900309	Altre creazioni artistiche e letterarie
900400	Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche
920009	Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo)
931110	Gestione di stadi
931120	Gestione di piscine
931130	Gestione di impianti sportivi polivalenti
931190	Gestione di altri impianti sportivi nca
931200	Attività di club sportivi

Codice ATECO	Attività
931300	Gestione di palestre
931910	Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi
931999	Altre attività sportive nca
932100	Parchi di divertimento e parchi tematici
932910	Discoteche, sale da ballo night-club e simili
932930	Sale giochi e biliardi
932990	Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca
949920	Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby
949990	Attività di altre organizzazioni associative nca
960410	Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali)
960420	Stabilimenti termali
960905	Organizzazione di feste e cerimonie

➤ tabella riassuntiva codici ATECO dell'**allegato 2**:

Codice ATECO	Attività
47.19.10	Grandi magazzini
47.19.90	Empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari
47.51.10	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
47.51.20	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e merceria
47.53.11	Commercio al dettaglio di tende e tendine
47.53.12	Commercio al dettaglio di tappeti
47.53.20	Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)
47.54.00	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati

Codice ATECO	Attività
47.64.20	Commercio al dettaglio di natanti e accessori
47.78.34	Commercio al dettaglio di articoli da regalo e per fumatori
47.59.10	Commercio al dettaglio di mobili per la casa
47.59.20	Commercio al dettaglio di utensili per la casa, di cristallerie e vasellame
47.59.40	Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico
47.59.60	Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti
47.59.91	Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica per uso domestico
47.59.99	Commercio al dettaglio di altri articoli per uso domestico nca
47.63.00	Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati
47.71.10	Commercio al dettaglio di confezioni per adulti
47.71.40	Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle
47.71.50	Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte
47.72.20	Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio
47.77.00	Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria
47.78.10	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio
47.78.31	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)
47.78.32	Commercio al dettaglio di oggetti d'artigianato
47.78.33	Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi
47.78.35	Commercio al dettaglio di bomboniere
47.78.36	Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)
47.78.37	Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti
47.78.50	Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari
47.78.91	Commercio al dettaglio di filatelia, numismatica e articoli da collezionismo

Codice ATECO	Attività
47.78.92	Commercio al dettaglio di spaghi, cordami, tele e sacchi di juta e prodotti per l'imballaggio (esclusi quelli in carta e cartone)
47.78.94	Commercio al dettaglio di articoli per adulti (sexy shop)
47.78.99	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari nca
47.79.10	Commercio al dettaglio di libri di seconda mano
47.79.20	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato
47.79.30	Commercio al dettaglio di indumenti e altri oggetti usati
47.79.40	Case d'asta al dettaglio (escluse aste via internet)
47.81.01	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofrutticoli
47.81.02	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ittici
47.81.03	Commercio al dettaglio ambulante di carne
47.81.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti alimentari e bevande nca
47.82.01	Commercio al dettaglio ambulante di tessuti, articoli tessili per la casa, articoli di abbigliamento
47.82.02	Commercio al dettaglio ambulante di calzature e pelletterie
47.89.01	Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti
47.89.02	"Commercio al dettaglio ambulante di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura; attrezzature per il giardinaggio"
47.89.03	"Commercio al dettaglio ambulante di profumi e cosmetici; saponi, detersivi ed altri detergenti per qualsiasi uso"
47.89.04	Commercio al dettaglio ambulante di chincaglieria e bigiotteria
47.89.05	"Commercio al dettaglio ambulante di arredamenti per giardino; mobili; tappeti e stuoie; articoli casalinghi; elettrodomestici; materiale elettrico"
47.89.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti nca
47.99.10	Commercio al dettaglio di prodotti vari, mediante l'intervento di un dimostratore o di un incaricato alla vendita (porta a porta)
96.02.02	Servizi degli istituti di bellezza

Codice ATECO	Attività
96.02.03	Servizi di manicure e pedicure
96.09.02	Attività di tatuaggio e piercing
96.09.03	Agenzie matrimoniali e d'incontro
96.09.04	Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)
96.09.09	Altre attività di servizi per la persona nca

AGEVOLAZIONI

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

- a) i fabbricati di interesse storico o artistico;
- b) i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;

→ limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

- c) le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito (registrato) ai parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli e al coniuge del figlio/a deceduto, solo se coniuge superstite con figli minorenni);

→ a condizione che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

✓ N.B.: Per i casi b) e c) la norma prevede una casistica molto rigida per la concessione di dette agevolazioni. E' quindi sempre consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50%.

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

ALCUNE PRECISAZIONI

1. Per gli **immobili** concessi in **locazione finanziaria** (contratti di leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
2. Nel caso in cui uno stesso **immobile** sia **posseduto da più soggetti**, ognuno è soggetto passivo a sé stante e titolare di un'autonoma obbligazione tributaria, comprese esenzioni e agevolazioni. Ognuno risponde per la propria quota.
3. I **beni-merce** (fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati), che fino al 2019 erano soggetti nel nostro comune alla TASI, a partire dal 1° gennaio 2020, saranno soggetti ad IMU con la medesima tassazione prevista sino al 31 dicembre 2019 per la TASI.
 - ✓ Salvo modifiche delle tariffe che saranno conguagliate nella rata di dicembre
 - ✓ dal 2022 ritorneranno esenti.
4. **Fabbricati rurali strumentali all'attività agricola**, che fino al 2019 erano soggetti nel nostro comune alla TASI, a partire dal 1° gennaio 2020, saranno soggetti ad IMU con la medesima tassazione prevista sino al 31 dicembre 2019 per la TASI.
 - ✓ N.B.: rientrano nella fattispecie gli immobili (categoria Catastale D10 o diversa categoria con annotazione di ruralità in catasto) solo se effettivamente utilizzati come strumentali all'attività agricola posseduti da (vd art 78bis L.126 del 13.10.2020):
 - IAP/coltivatori diretti a titolo principale;
 - coadiuvanti/collaboratori familiari a titolo principale, considerati come imprenditori agricoli;
 - società di persone agricole (cioè che hanno nella denominazione "soc.tà agricola" e nell'oggetto della soc.tà sia chiarito che svolge esclusiva attività agricola;
 - pensionati con più del 50% del reddito (escluso pensione) da attività agricola e iscritti alla previdenza agricola.
5. E' riservato allo Stato il gettito IMU derivante dagli **immobili ad uso produttivo** classificati nel gruppo catastale **D** (escluso D10) calcolato ad aliquota dello 0,76 %.
 - Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.
6. **ATTENZIONE!** non è più prevista l'esenzione per l'unità immobiliare disabitata di titolari di pensione iscritti A.I.R.E.

- ✓ Il versamento della rata IMU a saldo nel mese di dicembre 2020 verrà eseguito a conguaglio, sulla base delle ALIQUOTE approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/09/2020 di seguito indicate:

Fattispecie Immobili	Aliquote previste nuova IMU	Aliquote 2020 Castiglione d'Orcia
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5% (con detrazione di 200 euro) aumento dello 0,1%; diminuzione fino all'azzeramento	0,40% <i>(con detrazione di 200 euro)</i>
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	0,1% Diminuzione fino all'azzeramento	0,06% (ex TASI)
Immobili merce	Per gli anni 2020 e 2021: 0,1% aumento fino allo 0,25%, diminuzione fino all'azzeramento Dal 2022: esenzione dall'IMU	0,20% (ex TASI) per fabbricati con rendita complessiva fino a 1.400 € 0,25% (ex TASI) per fabbricati con rendita superiore a 1.400 €
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86% di cui la quota pari allo 0,76% allo Stato, la restante quota rimane ai Comuni: sino all'1,06%; diminuzione fino allo 0,76 %.	0,76%
Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del testo unico di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, esclusa la categoria D, previa presentazione dichiarazione IMU;		0,76%
Immobili in uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado senza contratto registrato		0,76%
Aliquota ordinaria	0,86% aumento sino all'1,06% (in alcuni casi elevabile all'1,14%) diminuzione fino all'azzeramento.	1,04%

VERSAMENTI:

Restano **invariate le scadenze:**

- **I Rata** entro il **16 giugno**: che per il 2020, in sede di prima applicazione dell'imposta, è pari alla metà di quanto versato a titolo di **IMU e TASI** per l'anno **2019**;
- **Il Rata** entro il **16 dicembre**: il versamento a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune, insieme al Nuovo Regolamento IMU, e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ogni anno.

MODALITA' VERSAMENTO

→ **Modello F24.**

- Il pagamento, cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune, può essere effettuato utilizzando il modello F24, che non prevede l'applicazione di commissioni.
- Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate numero 75075 del 19 giugno 2013, sono stati modificati i modelli F24 ordinario ed F24 semplificato nonché le relative avvertenze di compilazione.
- Ai modelli, nell'intestazione della "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", è stato inserito il campo "IDENTIFICATIVO OPERAZIONE". In tale campo i contribuenti, ove richiesto da Comune, dovranno inserire un codice identificativo dell'operazione cui si riferisce il versamento.

DOVE SI TROVA IL MODELLO F24

- Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere prelevato e stampato direttamente dal sito del Comune oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

COME SI PAGA CON MODELLO F24

- Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca convenzionata e presso gli uffici postali.
- Si ricorda inoltre che tutti i titolari di partita Iva hanno l'obbligo di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente in via telematica.
- Il pagamento può avvenire anche on-line tramite i servizi di home banking o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.
- Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro); l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.
- Il Comune disciplina il versamento minimo con proprio Regolamento: l'importo minimo è fissato in euro 12,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO:

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

→ PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO:

Coloro che non potessero utilizzare il modello F24, possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze):

- o per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria presso la Tesoreria Comune di Castiglione d'Orcia:

BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA

Ag. Castiglione d'Orcia - filiale San Quirico d'Orcia

iban_IT4610707572020000000500563

BIC: ICRAITRRTV0

CODICE UNIVOCO PER FATTURA ELETTRONICA: UFIEUB

- o per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.
- La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.
- Come causale dei versamenti devono essere indicati:
 - o il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;

- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nelle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012, n. 33/E del 21 maggio 2013, n. 29/E del 29 maggio 2020;
 - l'annualità di riferimento;
 - l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.
- Si precisa, infine, che non sono più applicabili le disposizioni di cui all'art. 1, comma 4-bis, del D. L. 23 gennaio 1993 n. 16 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, in base alla quale era prevista per tali soggetti la possibilità di versare l'ICI in un'unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre, con applicazione degli interessi nella misura del 3%.

→ PAGAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

I soggetti suddetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01/01/2020.

In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente da corrispondere a titolo di IMU per l'anno 2019

DICHIARAZIONE IMU

Scadenza: **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

- Eccetto per le variazioni avvenute nel 2019 per le quali la scadenza è il 31 Dicembre 2020
- Ricordiamo però che non tutte le fattispecie di immobili sono soggette a Dichiarazione. Per le fattispecie obbligatorie e per non incorrere in adempimenti inutili, è bene informarsi con precisione.
- Novità: gli enti non commerciali (associazioni, parrocchie, etc.) devono presentare la dichiarazione "ogni anno".
- Esonerato dall'obbligo dichiarativo nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o comunicazione il possessore dell'immobile locato a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 o concesso in comodato gratuito alle condizioni prescritte dalla legge.

RAVVEDIMENTO OPEROSO (D.L. 124 del 26.10.2019 convertito in L.157/2019 - Art 10bis)

Si estendono anche ai tributi locali le regole generali sul ravvedimento operoso per chi regolarizza l'omesso o insufficiente versamento. In particolare, si può regolarizzare la propria posizione non più soltanto entro il primo anno dalla violazione, ma secondo le stesse tempistiche previste per la generalità di imposte e tributi.

In sintesi:

La riduzione della SANZIONE è pari a:

- ad un 1/10 del minimo nel caso di regolarizzazione entro trenta giorni dalla violazione;
- ad 1/9 del minimo se la regolarizzazione avviene entro novanta giorni;
- ad 1/8 del minimo, se la regolarizzazione avviene entro un anno;
- ad 1/7 del minimo, se la regolarizzazione avviene entro due anni;
- ad 1/6 del minimo se la regolarizzazione avviene oltre due anni;
- La sanzione sarà pari al 0,1 per ogni giorno ritardato per regolarizzazioni entro il 14° giorno dalla scadenza.

Tempi di Regolarizzazione dall'omissione o dall'errore	Sanzione ridotta	%
entro trenta giorni dalla violazione	1/10 del minimo	1,5%
entro novanta giorni	1/9 del minimo	1,67%
entro un anno	1/8 del minimo	3,75%
entro due anni	1/7 del minimo	4,29%
oltre due anni	1/6 del minimo	5%
entro il 14° giorno dalla scadenza	0,1 per ogni giorno di ritardo	

➤ N.B.: Si può ricorrere al ravvedimento operoso sulle violazioni fino alla data di invio degli accertamenti formalizzati da parte dell'ente locale.

ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Secondo il comma 792 della L. 160/2020 gli **accertamenti** emessi a partire dal 1° gennaio 2020 avranno **carattere esecutivo**.

Decorso il termine per la proposizione del ricorso, infatti, acquistano efficacia di **titolo esecutivo**, con possibilità di attivare le conseguenti procedure esecutive e cautelari senza dover più attendere la formazione e la notifica della cartella di pagamento o l'ingiunzione fiscale, riducendo, in tal modo, il tempo intercorrente tra la fase accertativa e quella di riscossione.

→ L'accertamento esecutivo riguarda non solo le entrate **tributarie** (Imu, Tari, Imposta sulla pubblicità, ecc), ma anche quelle **patrimoniali** (come gli oneri di urbanizzazione, il servizio idrico, la COSAP) ad eccezione di quelle relative al Codice della Strada.

→ L'efficacia di **titolo esecutivo** sta ad intendere che l'accertamento è titolo idoneo ad attivare le procedure esecutive (pignoramento) e cautelari (ipoteca, fermo dei beni mobili registrati) nonché l'indicazione del soggetto che, decorsi 60 giorni dal termine ultimo per il pagamento, procederà alla riscossione delle somme richieste, anche ai fini dell'esecuzione forzata.

→ Procedimento:

- Dopo 30 giorni dal termine ultimo per il pagamento, può essere avviata la riscossione: l'ente impositore vi provvede in proprio oppure affidandola al concessionario locale o a quello "nazionale" (Agenzia delle entrate - Riscossione).
- Il soggetto legittimato alla riscossione forzata deve informare il debitore, tramite raccomandata semplice o posta elettronica, di aver preso in carico le somme (in caso di **fondato pericolo per la riscossione**, debitamente motivato e portato a conoscenza del contribuente, decorsi 60 giorni dalla notifica degli atti di accertamento esecutivo, la riscossione integrale delle somme, compresi interessi e sanzioni, può essere affidata anche anticipatamente).
- A partire dalla data dell'affidamento, **l'esecuzione è sospesa** per 180 giorni; il periodo è ridotto a 120 giorni, se la riscossione è a cura dello stesso soggetto che ha notificato l'avviso di accertamento.
- Se il riscossore, dopo l'affidamento in carico, viene a conoscenza di elementi idonei a dimostrare il fondato pericolo per la riscossione, la sospensione automatica non opera e non è richiesto l'invio dell'informativa al contribuente.
- Dopo un anno dalla notifica degli atti esecutivi, il riscossore, prima di procedere con l'espropriazione forzata, deve notificare al debitore un avviso con l'intimazione ad adempiere l'obbligo entro cinque giorni (art. 50 DPR 602/1973).

[RATEAZIONE del debito](#)

Per le modalità vedere: Regolamento delle Entrate (d.c. n. 35 del 30.09.2020) comune Castiglione d'Orcia - *TITOLO IV – disciplina delle rateazioni delle entrate comunali.*

IMPORTO DEL DEBITO	MASSIMO NUMERO RATE
fino a 100 euro	NESSUNA RATEIZZAZIONE
da euro 100,01 a euro 500,00	4
da euro 500,01 a euro 3.000,00	12
da euro 3.000,01 a euro 6.000,00	24
oltre 6.000,01	36

SUGGERIMENTI

Per chi ha situazioni pendenti riguardo a versamenti parzialmente o totalmente evasi negli ultimi 5 anni di IMU, TASI, TARI, COSAP si consiglia vivamente di usufruire della possibilità del RAVVEDIMENTO OPEROSO DI LUNGO TERMINE, dal 2020 esteso anche ai tributi locali come sopra esposto.

Potrete, in questo modo, ottenere contemporaneamente due VANTAGGI:

1. godere di sanzioni ridotte;
2. non incorrere in ACCERTAMENTI ESECUTIVI, come sopra esposti, che dal 01.01.2020 risultano essere TITOLI ESECUTIVI, molto più stringenti nei tempi di riscossione e nelle conseguenze in caso di mancato pagamento.

CONTATTI UFFICIO TRIBUTI

Fino al termine dell'emergenza COVID l'Ufficio Tributi è a disposizione per qualsiasi domanda, chiarimento, approfondimento e per prendere appuntamenti.

Contattateci tramite:

- e-mail: maura.rossi@comune.castiglionedorcica.siena.it
- tel: 0577 884033 (orario ufficio)
-