



COMUNE DI GALEATA
Provincia di Forlì-Cesena
Ufficio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I M U - ANNO 2020

A DECORRERE DALL'ANNO 2020, LA IUC-IMU E IUC-TASI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 639 DELLA L.147/2013 SONO ABROGATE ED È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DISCIPLINATA DALL'ART. 1, COMMI 739 – 783 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.

L'IMU ha per presupposto il possesso di immobili (inclusi i terreni e le aree edificabili). Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Al riguardo:

1. **Per fabbricato 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;
2. **Per abitazione principale si intende** l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.
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 categoria.
3. **Per area edificabile 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 esproprio per pubblica utilità.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvopastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Codice. Civile.

4. **Per terreno agricolo si intende** il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 2019, sono esentati dalla prima rata relativa all'anno 2020, gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e gli 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. Per tali immobili dovrà essere eseguito il versamento a saldo entro il 16/12/2020 per il periodo Luglio – Dicembre 2020 applicando le aliquote deliberate per l'anno in corso.

SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari,
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un unico 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 e da 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 maggio 2000, n.139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- unità immobiliare, e relative pertinenze, 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, coincidente con l'ultima unità immobiliare adibita ad abitazione principale dell'anziano o disabile. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze.

Per questa tipologia di assimilazione occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio, apposita comunicazione (su modelli messi a disposizione dall'ufficio stesso o conformi ad esso in quanto a contenuto informativo) entro il termine della rata di saldo dell'anno in cui si verifica il presupposto al fine di attestare il possesso dei suddetti requisiti.

Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

A decorrere dal 2020 l'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, non è più equiparata per legge all'abitazione principale. Dovrà quindi essere corrisposta l'IMU applicando l'aliquota corrispondente alla casistica delle unità immobiliari tenute a disposizione.

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il concessionario nel caso 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 della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il genitore affidatario dei figli in base a provvedimento del giudice.

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

TERRENI AGRICOLI -ESENZIONI

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 758 della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 sono esenti:

- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993. Nel territorio del Comune di Cesena sono presenti diversi terreni agricoli collinari esenti da imposizione.

BASE IMPONIBILE

Fabbricati forniti di rendita catastale

La base imponibile, sulla quale applicare l'aliquota IMU, si determina partendo dalla rendita catastale rivalutata del 5% ed applicando poi i moltiplicatori sotto riportati:

Fabbricati classificati nel gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria A/10	moltiplicatore 160
Fabbricati classificati nel gruppo catastale B	moltiplicatore 140
Fabbricati classificati nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5	moltiplicatore 140
Fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5	moltiplicatore 80
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria catastale D/5	moltiplicatore 65
Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1	moltiplicatore 55

Aree fabbricabili

Il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

Per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili anche per l'anno d'imposta 2020, i contribuenti interessati possono fare riferimento agli stessi valori dell'anno 2019.

RIDUZIONI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

a) **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, 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 nel periodo precedente. Si precisa che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

c) **Per le unità immobiliari** fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e 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.

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

DETRAZIONI IMU

E' PREVISTA UNA DETRAZIONE ANNUALE DI € **200,00** PER:

- abitazioni principali censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- unità immobiliari equiparate/assimilate alle abitazioni principali, censite in categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- alloggi regolarmente assegnati dagli ex IACP, ove non si tratti di alloggi sociali esenti IMU.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (o equiparata/assimilata o assegnata da ex IACP) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 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.

TERMINI E MODALITA' DI VERSAMENTO -QUANDO E QUANTO PAGARE:

L'imposta IMU nel 2020 deve essere pagata in acconto entro il 16 giugno 2020 e a saldo entro il 16 dicembre 2020.

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 2019, per la sola quota di acconto IMU 2020, con deliberazione di G.C. n.40 del 28/05/2020, si è provveduto a posticiparne il versamento al 30/09/2020, ad eccezione della quota di competenza statale, ad aliquota base, relativa ai fabbricati produttivi di categoria "D".

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

In sede di prima applicazione per il solo anno di imposta 2020 la prima rata da corrispondere entro il 16 giugno 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019; il versamento di quanto dovuto dovrà tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 1° semestre applicando le aliquote e detrazioni vigenti per il 2019.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre 2020.

Il pagamento deve essere arrotondato all'Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2020.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato utilizzando il modello F24 (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali)

Nel modello F24 deve essere compilata la "Sezione IMU e altri tributi locali" e nello spazio "codice ente/codice comune" deve essere riportato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, per GALEATA **D867**.

I codici tributo da utilizzare rimangono gli stessi utilizzati per l'IMU 2019

Il tributo non è da versare qualora sia inferiore a 2 euro. Tale importo si intende riferito al tributo complessivamente dovuto per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

DICHIARAZIONE

La Dichiarazione IMU deve essere presentata su apposito modello, che disciplina anche i casi in cui la medesima deve essere prodotta.

La Dichiarazione IMU 2019, ove dovuta, deve essere presentata **entro il 31 Dicembre 2020**, 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 verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione IMU 2020, ove dovuta, dovrà invece essere presentata **entro il 30 Giugno 2021** con le modalità che verranno definite in un decreto ministeriale di prossima emanazione.

Si rammenta che, per intervenuta disposizione normativa, fra i casi per i quali al 31 Dicembre 2020 scade l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU per l'anno 2019 non rientrano quello riguardante le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado che hanno usufruito nel 2019 della riduzione al 50% della base imponibile avendone i requisiti di legge, e quello relativo agli immobili locati a canone concordato che, sempre per l'anno d'imposta 2019, hanno usufruito della sola riduzione statale del 25% dell'imposta.

ENTI NON COMMERCIALI

Si fa presente che per gli Enti non commerciali vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU/TASI ENC con invio telematico).

A titolo esemplificativo, la dichiarazione IMU 2019 deve essere presentata per:

- gli immobili che godono di riduzioni dall'imposta quali i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, gli immobili di interesse storico artistico e le aree fabbricabili possedute da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP) a titolo principale e dai medesimi condotti;
- gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- gli immobili che sono stati oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- gli atti costitutivi, modificativi o traslativi del diritto che hanno avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- i terreni agricoli che sono divenuti area fabbricabile o viceversa;
- le aree che sono divenute edificabili in seguito alla demolizione del fabbricato;
- gli immobili che sono stati concessi in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica;
- gli immobili esenti e quelli che hanno perso o acquisito durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;

- gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto;
- l'ex casa coniugale in caso di separazione legale da parte del coniuge assegnatario;
- gli immobili per cui è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, enfiteusi o di superficie;
- le aree edificabili di pertinenza di fabbricato;
- gli immobili oggetto dell'acquisto o della cessazione di un diritto reale per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- gli immobili che sono stati oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;

APPENDICE

AGEVOLAZIONI PER LE ABITAZIONI CEDUTE IN COMODATO A PARENTI DI PRIMO GRADO – REQUISITI E ADEMPIMENTI

AGEVOLAZIONI STATALI: RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DEL 50% L'art. 1, comma 747, lett. c) della Legge n. 160/2019 prevede la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e 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.

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

Relativamente all'agevolazione in questione si evidenzia che il competente Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Direzione Legislazione Tributaria e Federalismo Fiscale ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità di applicazione, che il Comune ritiene di condividere.

Si forniscono di seguito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione concreta dell'agevolazione in questione:

- il requisito di non possedere altri immobili in Italia, richiesto per l'applicazione dell'agevolazione, è riferito ai soli immobili ad uso abitativo;
- la nuda proprietà di immobili non rileva ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, in quanto il nudo proprietario non è soggetto passivo per tali immobili;
- anche le pertinenze possono essere oggetto di comodato, ma l'agevolazione si applica con il limite tipologico e numerico posto dalla normativa IMU per le abitazioni principali (un C/2 – un C/6 – un C/7);
- per la decorrenza del beneficio si considera la data di conclusione dell'accordo anche in caso di registrazione tardiva, trattata come tale dall'Agenzia delle Entrate;

ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONI E/O AUTOCERTIFICAZIONI

Per le abitazioni cedute in uso gratuito dal soggetto passivo a parenti di primo grado potrebbero rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le eventuali agevolazioni deliberate dal Comune.

Il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l’obbligo di presentare al Comune l’apposita autocertificazione per l’uso di eventuali aliquote ridotte, entro il termine della rata di saldo dell’anno d’imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2020).

Le comunicazioni IMU regolarmente prodotte negli anni precedenti, conservano la loro validità fino a quando non interverranno variazioni.

AGEVOLAZIONI PER LE UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO

AGEVOLAZIONI STATALI:

L’art. 1, comma 760, della Legge n. 160/2019 prevede che “per le abitazioni locate 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%.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all’art. 2, comma 3, e all’art. 5, commi 1 e 2, della Legge n. 431/1998 (articolo e comma sono citati nel contratto di locazione).

ADEMPIMENTI: DICHIARAZIONI E/O AUTOCERTIFICAZIONI

Per le abitazioni locate a canone concordato potrebbero rendersi applicabili sia le riduzioni introdotte dallo Stato, che le agevolazioni eventualmente deliberate dal Comune.

Il possesso dei requisiti per godere delle agevolazioni “Statali” non deve più essere dichiarato dal contribuente, mentre permane l’obbligo di presentare al Comune l’apposita autocertificazione per eventuale uso aliquote ridotte, entro il termine della rata di saldo dell’anno d’imposta in cui si verifica il presupposto (es. 16 dicembre 2020).

INFORMAZIONI

E’ di prossima emanazione il Regolamento disciplinante l’IMU che appena approvato dal competente organo consiliare verrà inserito nella sezione TRIBUTI- IMU del sito istituzionale dell’Ente.

Informazioni più dettagliate sull’applicazione del tributo, riferite anche a casi non previsti nella presente nota informativa, possono essere richieste contattando telefonicamente l’ufficio Tributi, o recandosi direttamente allo sportello aperto nelle giornate di lunedì e mercoledì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

Contatti telefonici: 0543 975424

Indirizzo e-mail a cui inviare richieste/chiarimenti: ravaioli.i@comune.galeata.fc.it

Si precisa che il personale dell’ufficio può fornire tutte le informazioni note ed utili per il calcolo ed il versamento dell’imposta, ma non effettua conteggi per conto dei contribuenti. Resta nella responsabilità del contribuente il corretto adempimento dei versamenti in autoliquidazione dell’imposta alle scadenze previste per legge.

La presente nota informativa predisposta con le informazioni e le norme in vigore alla data del 20/05/2020, unitamente ad altra documentazione e alla modulistica è disponibile sul sito Internet comunale : <http://www.comune.galeata.fc.it>