



Comune di Torreglia

Provincia di Padova

Largo Marconi n. 1, 35038 Torreglia (PD)
CF: 80019110289 P.IVA: 01805520283
TEL: 049 9930128 – FAX: 049 5212620

WEB: www.comune.torreglia.pd.it
PEC: comunetorreglia.pd.legalmail.it
MAIL: urp@comune.torreglia.pd.it

IMU 2021

LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020)

L'art. 1 della legge 27/12/2019, dal comma 738 al comma 783, dispone la nuova disciplina IMU e abroga la TASI e gran parte della vecchia disciplina IMU.

I presupposti sono analoghi alla previgente IMU, pur con qualche aggiustamento e, soprattutto, con interessanti precisazioni. Pertanto, il comma 740, conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili, ribadendo l'esclusione delle "abitazioni principali", non di lusso (ossia incluse in categoria catastale A/1, A/8 e A/9).

Presupposto dell'IMU quindi è il possesso di beni immobili: fabbricati, inclusa l'abitazione principale assoggettata all'imposta solo se di lusso, ossia appartenente alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze (una per categoria C2, C6, C7), aree edificabili.

Il pagamento dell'Imu 2021 è da effettuarsi in due rate con scadenza **16.06.2021** e **16.12.2021**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2021.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 10/03/2021 sono state approvate le aliquote I.M.U. per l'anno 2021.

Il pagamento viene effettuato in autoliquidazione, ossia il cittadino è tenuto a calcolare l'imposta dovuta.

Quali soggetti interessa.

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta 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. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo e' il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo e' il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno e' 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.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria (ad es. nell'ipotesi di un fabbricato posseduto da due soggetti ed utilizzato come abitazione principale solo da uno, per il medesimo oggetto imponibile il comproprietario che lo utilizza come propria abitazione principale sarà esentato da IMU mentre l'altro comproprietario sarà assoggettato ordinariamente).



Sono ESENTI IMU:

- **L'abitazione principale e relative pertinenze (casa di residenza) salvo le categorie A1, A8, A9;**
- L'abitazione posseduta da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituti di ricovero in modo permanente, purché non locata;
- La casa familiare **assegnata con provvedimento del giudice, in sede di separazione o divorzio, al genitore affidatario (e quindi solo nel caso di figli minori)** e relative pertinenze a seguito di provvedimento di separazione legale ecc.;
- L'unico immobile posseduto e non locato dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate, di polizia, senza requisito della dimora abituale e di residenza anagrafica;
- Gli alloggi sociali (DM Min Infrastrutture 22.04.2008);
- **I terreni agricoli** (confermato elenco Comuni esenti ex circolare del Min. Fin. n. 9 del 1993);

Cosa si intende per abitazione principale e pertinenze.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

N.B. Se marito e moglie hanno residenza in 2 immobili diversi potrà essere considerato abitazione principale solo **un immobile**.

Per pertinenze 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.

AGEVOLAZIONI IMU

Locazioni a canone concordato ex legge 431/98: base imponibile ridotta del 25%

Comodati a parenti di primo grado in linea retta: è previsto un abbattimento della base imponibile del 50% a condizione che:

- l'abitazione concessa in comodato non sia accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9;
 - l'abitazione sia concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado che la utilizzino come abitazione principale (è necessaria la residenza anagrafica); si fa presente che il comma 1092 aggiunge all'art. 13, comma 3, lettera 0a), del D.L. 201/ 2011 convertito in legge 214/2011 le seguenti parole: "il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori".;
 - il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
 - il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' 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, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
- il comodante abbia presentato la dichiarazione IMU, attestando il rispetto delle condizioni richieste.

Si ricorda quindi che l'immobile deve essere utilizzato come abitazione principale e cioè quella nella quale il comodatario o i suoi familiari dimorano abitualmente. La dimora abituale viene attuata allorché ci siano degli elementi oggettivi per verificare che una persona effettivamente viva all'interno di una determinata abitazione, primo tra tutti l'intestazione di utenze come luce, gas, telefono, acqua come pre-requisito formale e un effettivo consumo che sia ragionevole per chi dovesse abitare quell'immobile realmente.

Pensionati residenti all'estero: riduzione IMU del 50% solo se si è pensionati dello Stato estero di residenza e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero

Fabbricati di interesse storico e artistico: Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati storici (art. 10 dlgs 42/2004 con vincolo trascritto in conservatoria RRII e annotazione negli atti catastali circ. 5/2012 Agenzia Territorio)



Fabbricati inagibili: Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

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.** Per inagibilità o inabitabilità si intendono caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o di obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. In tutti gli altri casi, l'immobile non può beneficiare dell'agevolazione.

La dichiarazione Imu va presentata solo quando l'immobile perde i requisiti di inagibilità e di conseguenza l'agevolazione non è più applicabile.

TERRENI AGRICOLI: esenti IMU (dal 2016 ripristinato elenco Comuni esenti ex circolare del Min. Fin. n. 9 del 1993)

AREE EDIFICABILI: I valori indicativi delle aree edificabili stabiliti dalla Giunta Comunale sono riportati qui di seguito:

VALORI AREE EDIFICABILI APPROVATI CON DELIBERAZIONE N. 110 DEL 20.07.2015

aree a vocazione residenziale anno di riferimento	IF indice fondiario mc/mq	valore/mq	
		2008	2015
ZONA B (B1 - B2)	1	€ 210,00	€ 163,80
zona B3 - Lottizzazione attuata o in itinere	2	€ 210,00	€ 163,80
Zona C1 di completamento	1,2	€ 252,00	€ 196,56
Zona C da urbanizzare (C2.1 - C2.2 - C2.3 - C2.4)	1,3	€ 110,00	€ 85,80
Zona D1 produttiva da urbanizzare a indice di copertura	50%	€ 77,00	€ 60,06
Zona F.1.1 attrezzature sportive	0,3	€ 15,00	€ 11,70
Zona DT termale di espansione	1,5	€ 126,00	€ 98,28

VERSAMENTI

Sul modello F24 deve essere riportato il **codice identificativo del Comune di Torreglia: L270**

IMU - Il versamento IMU può essere effettuato mediante modello F24 utilizzando gli appositi codici tributo:

- 3912—abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)
- 3913—fabbricati rurali ad uso strumentale diversi dalla categoria catastale D (destinatario solo il Comune)
- 3925—fabbricati produttivi in categoria catastale D compresi i fabbricati rurali (destinatario lo Stato)
- 3930—fabbricati produttivi in categoria catastale D (per eventuale incremento del Comune)
- 3914—terreni (destinatario il Comune)
- 3916—aree fabbricabili (destinatario il Comune)
- 3918—altri fabbricati (destinatario il Comune)
- 3923—interessi da accertamento (destinatario il Comune)
- 3924—sanzioni da accertamento (destinatario il Comune)

LA BASE IMPONIBILE per i fabbricati:



La rendita catastale deve essere prima rivalutata del 5% e poi moltiplicata per i vari coefficienti, diversificati per categoria catastale:

GRUPPO CATASTALE **A** (con esclusione della cat. A/10) = 160;

GRUPPO CATASTALE **A/10** = 80;

GRUPPO CATASTALE **B** = 140;

GRUPPO CATASTALE **C/1** = 55;

GRUPPO CATASTALE **C/2, C/6, C/7** = 160;

GRUPPO CATASTALE **C/3, C/4, C/5** = 140;

GRUPPO CATASTALE **D** (con esclusione della cat. D/5) = 65;

GRUPPO CATASTALE **D/5** = 80

PERIODO DI CALCOLO IMU:

L'imposta e' dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si e' protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso e' composto e' 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.

VERSAMENTI IMU (minimo 4 euro)

Acconto entro il **16 giugno 2021** con importo pari al 50% dell'imposta dovuta secondo aliquote e detrazioni anno 2020 ed il saldo entro il **16 dicembre 2021**, applicando le aliquote e detrazioni stabilite per l'anno 2021.

RAVVEDIMENTO - PAGAMENTI TARDIVI (Tasso legale 2020 0,05% - Tasso legale 2021 0,01%)

E' possibile pagare anche oltre il termine di 1 anno dalla scadenza, applicando sanzioni e interessi al tasso legale calcolato a giorni, purché la violazione non sia stata contestata dal Comune.

Entro 15 gg dalla scadenza: sanzione 0,1% al giorno con interessi al tasso legale

Entro 30 gg dalla scadenza: sanzione 1,5% con interessi al tasso legale

Entro 90 gg dalla scadenza: sanzione 1,66% con interessi al tasso legale

Entro 1 anno dalla scadenza: sanzione 3,75% con interessi al tasso legale

Entro 2 anni dalla scadenza: sanzione 4,29% con interessi al tasso legale

Oltre due anni dalla scadenza: sanzione 5% con interessi al tasso legale

In caso di pagamenti tardivi (ravvedimento), sanzioni e interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta (Ris. 53/E)

DICHIARAZIONI IMU (Ris. Min. Econ. 3/DF 25.03.2015)

Le dichiarazioni devono essere presentate, **oltre che in forma cartacea, per via telematica**, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data 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. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini ICI/IMU/TASI, in quanto compatibili.

Una novità riguarda gli **enti non commerciali**, di cui al comma 759, lettera g), i quali **dovranno presentare la dichiarazione ogni anno** e, nelle more dell'approvazione del nuovo modello, continueranno ad utilizzare quello ora disponibile.



ALIQUOTE IMU

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 6 del 10.03.2021 sono state approvate le relative aliquote IMU per l'anno 2021. Il nuovo Regolamento è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 20 del 29.6.2020.

FATTISPECIE IMPOSITIVA	ALIQUOTE NUOVA IMU	DETRAZIONE
Aliquota ordinaria	10,6 per mille	
Abitazione principale (escluse categorie A/1-A/8-A/9)	esente	
abitazione principale di categoria A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	6 per mille	200,00
Unità immobiliari adibite ad abitazione principale e relative pertinenze concesse in uso gratuito (comodato) a familiare in linea retta di primo grado (sia contratti registrati sia non registrati)	9,4 per mille	
Fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, di cui all'art.9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n.557 convertito dalla legge 26/02/1994, n.133	1 per mille	
Terreni agricoli	Esenti	
Aree fabbricabili	10,6 per mille	
Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione della categoria D/10	10,6 per mille	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	2,5 per mille	

CASI PARTICOLARI

Alloggi ex IACP: gli alloggi ex IACP non possono considerarsi alloggi sociali e quindi scontano l'Imu

F/2 fabbricati collabenti: sono da considerare come area edificabile se lo strumento urbanistico ne prevede il recupero

Terreni edificabili di coltivatori diretti iscritti inps: fictio juris come terreni agricoli IMU (non sono da considerare edificabili).

Aree edificabili pertinenziali ai fabbricati: l'area deve essere pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici e deve essere accatastata unitariamente al fabbricato

Per gli immobili in multiproprietà: l'amministratore deve provvedere al versamento sia per i locali di uso comune (ad esempio, una sala condominiale accatastata autonomamente) sia per quelli utilizzati in regime di multiproprietà, rivalendosi nei confronti dei singoli proprietari in base alle quote di possesso

Possessori di abitazione principale con due posti auto in categoria catastale C/6: il secondo posto auto paga IMU.

Coniugi separati e divorziati: in caso di separazione o divorzio l'imposta IMU è a carico di ogni proprietario. E' previsto solo il caso dei genitori assegnatari dei figli.

Genitori assegnatari dei figli: la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso

Coniuge superstite: soggetto passivo è il coniuge superstite. Al coniuge superstite spetta secondo quanto previsto dall'art. 540 del codice civile, il diritto di abitazione sull'alloggio adibito a dimora coniugale e sue pertinenze.

Eredità giacente: il chiamato all'eredità è soggetto passivo anche se non ha ancora manifestato la volontà di accettare

Multiproprietà: per la multiproprietà azionaria, il soggetto passivo è la società proprietaria degli immobili e



per quella non azionaria invece sono soggetti passivi tutti i comproprietari in ragione della loro quota di possesso.

Usufrutto: soggetto passivo è il titolare del diritto. Usufrutto è anche il diritto ope legis a favore dei genitori sui beni dei figli minori (artt 324 e 325 c.c.)

Leasing: soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing, anche per gli immobili in costruzione

Concessionario aree demaniali: il concessionario è il soggetto passivo indipendentemente dalla tipologia dell'atto concessorio. Oggetto dell'imposta è il fabbricato costruito sull'area demaniale.

INFORMAZIONI

Per ogni informazione si può contattare l'Ufficio Tributi :

Tel. 049/9930128 int.6

E-mail: tributi@comune.torreglia.pd.it

E' disponibile sul sito internet del Comune www.comune.torreglia.pd.it il programma per il calcolo on-line.