



COMUNE DI ARSAGO SEPRIO

Provincia di Varese

UFFICIO TRIBUTI

INFORMAZIONI IMU 2021

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 28/01/2021 sono state approvate le seguenti aliquote della Nuova IMU per l'anno di imposta 2021:

- Aliquota ordinaria: **8,40 per mille**;
- Abitazione principale e sue pertinenze (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): **ESENTE**;
- Altre tipologie di abitazione principale:
 - a) Unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; in caso di più unità immobiliari la presente agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare: **ESENTE**;
 - b) Unità immobiliare abitativa concessa con comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale (sono incluse le relative pertinenze nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: **8,40 per mille con riduzione del 50% della base imponibile in caso di comodato registrato ai sensi dell'art. 1, comma 747 – punto c) – della Legge 27/12/2019, n. 160**;
 - c) immobili adibiti ad abitazione principale (solo A1/, A/8 e A/9) e relative pertinenze (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): **6,00 per mille con applicazione di una detrazione di € 200,00**;
 - d) **Alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP** (sono incluse le relative pertinenze, ammesse nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7. E' fatta salva l'esenzione disposta dalla legge): **8,40 per mille con applicazione di una detrazione di € 200,00 (art. 1, comma 741, lettera c) - punto 3) -, della Legge 27/12/2019, n. 160)**;
- aree fabbricabili: **8,10 per mille**;
- aliquote immobili di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozzi e botteghe), C/3 (laboratori per arti e mestieri): **8,10 per mille**;

- aliquota fabbricati di categoria catastale D (esclusi D/10): **8,40 per mille** (di cui 7,60 per mille allo Stato e 0,80 per mille al Comune);
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (non locati): **1,00 per mille**;
- fabbricati rurali ad uso strumentale in categoria catastale D/10 (art. 9, comma 3-bis del D.L. n. 557/93 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 133/94): **0,30 per mille**;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili: **8,40 per mille con riduzione del 50% della base imponibile ai sensi dell'art.1, comma 749, secondo periodo, della legge 27/12/2019, n. 160**;
- tutti gli altri immobili con categoria catastale A, B, C e per tutte le altre fattispecie non contemplate dai casi precedenti: **8,40 per mille**.

NOVITA' 2021:

a) Pensionati esteri iscritti AIRE.

Riduzione pari al 50% dell'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetti non residenti in Italia e titolari di pensione maturata con Stati per i quali è presente una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia.

b) Contribuenti esonerati dal versamento dell'acconto IMU 2021

- *Fabbricati elencati all'art. 1, comma 599, della Legge n. 178/2020, ossia:*
 - I. immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 - II. 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 soggetti passivi, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
 - III. 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;
 - IV. immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Per le unità immobiliari di cui al punto b) e d), dunque, viene dato rilievo alla qualifica di soggetto passivo, come definito dall'art. 1, comma 743, della Legge n. 160/2019 che disciplina la "nuova" IMU, nonché alla necessità che tali soggetti siano anche gestori delle attività svolte

- *Esenzioni riportate all'art. 6-sexies del D.L. n. 41/2021, ossia:*
 - gli immobili "posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1, commi da 1 a 4" dello stesso decreto n. 41/2021: in particolare, l'esenzione spetta per gli immobili utilizzati dai soggetti passivi per l'esercizio delle attività di cui sono anche gestori.

Il legislatore pone, quali ulteriori requisiti essenziali, che:

→ i soggetti passivi siano titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o che producono reddito agrario;

→ tali soggetti posseggano i requisiti per ottenere il contributo a fondo perduto, di cui al citato articolo 1, ossia abbiano fatto registrare un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 inferiore di almeno il 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019.

Riveste rilevanza fondamentale la coincidenza fra soggetto passivo e soggetto gestore, costituendo, tale requisito, condizione per l'applicazione dell'agevolazione in esame.

LA DICHIARAZIONE IMU 2020

Il prossimo 30 giugno scade il termine per la presentazione della prima dichiarazione relativa alla "nuova" IMU. Il modello da utilizzare è ancora quello approvato per l'IMU relativa alla generalità dei contribuenti.

Come stabilito dall'art. 1, comma 769, della Legge n. 160/2019, è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU quando "si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta" e per tutte le situazioni non conosciute dal Comune.

Anche per le esenzioni di cui al paragrafo precedente sussiste l'obbligo dichiarativo. Il contribuente dovrà quindi presentare la dichiarazione e barrare la casella "Esenzione" del modello dichiarativo IMU, in quanto il Comune non è a conoscenza della specifica situazione.

IL CALCOLO IMU

L'IMU è dovuta per anni solari in proporzione alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso: da ciò deriva che la prima rata è versata in misura pari all'imposta dovuta per il primo semestre 2021, applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente, mentre il saldo è calcolato a conguaglio dell'acconto.

Il Comune di Arsago Seprio mette a disposizione dei contribuenti un servizio per il calcolo on line **dell'IMU**, che consente altresì di stampare il modello F24 da utilizzare per il pagamento.

Il servizio permette di calcolare l'imposta inserendo i dati degli immobili posseduti oppure, previa registrazione, accedere alle informative predisposte dal Comune per ogni contribuente attivo presente in banca dati, e scaricare i relativi modelli F24 per effettuare il pagamento.

E' possibile anche effettuare il calcolo partendo dalla banca dati comunali apportando eventuali modifiche non ancora recepite dal Comune.

L'accesso è possibile con SPID o con Codice fiscale e password.

Per accedere alla pagina utilizzare il seguente link:

<https://www.comuneweb.it/egov/ArsagoSeprio/Sportello-Contribuente.html>

E' garantita la spedizione a domicilio dell'informativa IMU 2021 e dei modelli di pagamento solo a coloro che non risultano registrati allo Sportello contribuente.

COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU deve avvenire obbligatoriamente utilizzando il modello F24, disponibile presso le banche, Poste Italiane Spa e agenti della riscossione e in formato elettronico sul sito **www.agenziaentrate.gov.it**, dove sono disponibili anche le istruzioni per la compilazione.

Di seguito riportiamo i codici tributo appositamente istituiti per l'IMU:

Tipologia immobili	Codice Tributo
Abitazione principale	3912
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
Terreni	3914
Aree fabbricabili	3916
Altri fabbricati diversi da cat. D	3918
Fabbricati cat. D quota Stato	3925
Fabbricati cat. D quota Comune	3930
Interessi (da accertamento)	3923
Sanzioni (da accertamento)	3924

Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU, l'importo minimo per il versamento è pari a € 12,00 per anno solare. Ciò significa che, qualora il totale dovuto per l'intero anno fosse pari ad es. a € 16,00 si dovrà effettuare un unico versamento a saldo per tale importo; se invece l'imposta dovuta fosse pari a € 11,00 per l'intero anno, nulla sarà dovuto.

ULTIRIORI INFORMAZIONI

Il concetto di "abitazione principale" riprende quello già in uso per l'ICI, con però almeno due differenze:

A) 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;

B) 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 a uso abitativo". Questo significa che – diversamente dall'ICI - se per esempio un immobile è dotato di due box pertinenziali (entrambi classificati

C/6), solo UNO potrà essere assoggettato al trattamento impositivo dell'abitazione principale, mentre l'altro dovrà essere trattato come fabbricato generico.

Si ricorda che la pertinenzialità all'abitazione principale di un'area fabbricabile è vincolata all'accatastamento unitariamente al fabbricato (a titolo esemplificativo: le cosiddette particelle graffate).

DETRAZIONI (per le sole abitazioni principali A/1, A/8 e A/9)

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (in mesi). Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi ripartita rispetto al numero di aventi diritto e rapportata al periodo per la quale la destinazione medesima si verifica (quindi per tre soggetti comproprietari conviventi, la detrazione si divide in tre parti uguali anche se le quote di possesso sono diverse).

ASSIMILAZIONI

Ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU è assimilato all'abitazione principale l'immobile (e relative pertinenze) posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza anagrafica in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che lo stesso non risulti locato. La sussistenza dei requisiti per l'assimilazione di cui al precedente comma deve risultare da idonea dichiarazione del proprietario (o del parente più prossimo in caso di impossibilità) corredata da attestazione dell'istituto di ricovero.

Detta dichiarazione deve essere presentata al Comune entro 30/06 dell'anno solare successivo a quello in cui si verifica il trasferimento di residenza.

In caso di mancata presentazione l'unità immobiliare non verrà considerata assimilata all'abitazione principale.

Per altri casi particolari, si rimanda al nuovo regolamento IMU scaricabile al seguente link:

<https://www.comuneweb.it/egov/ArsagoSeprio/Atti/elenco/atto.DC.2020.18.0.html>

o alla normativa di riferimento (art. 1, commi 739 e ss., della Legge n. 160/2019).