

## IMU 2020

### COS'E'

La legge di Bilancio 2020 ha abolito la IUC. Dal 01/01/2020 è stata quindi abolita la TASI mentre l'IMU è stata ridisciplinata - per comodità la si definisce " nuova IMU " - ed è rimasta inalterata la TARI.

L'Imposta Municipale Propria (**IMU**) che i contribuenti sono tenuti a versare per l'anno 2020 è ora pertanto disciplinata ai commi da 739 a 783 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019 n.160 (Legge di Bilancio 2020).

Le aliquote ed il regolamento della nuova IMU sono stati definiti nella seduta consiliare del 27/07/2020 (deliberazioni n.14, 15 e 16).

**Per l'anno 2020 non è dovuta TASI mentre è dovuta l'IMU (con alcune NOVITA').**

### LE NOVITA' per l'IMU 2020

**Sono generalmente confermate molte delle disposizioni previgenti, salvo alcune fattispecie.**

**Si evidenziano qui le principali novità:**

- l' "ex casa coniugale" è ora l'abitazione assegnata dal giudice al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento di separazione/divorzio. Il genitore affidatario in quanto titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento dell'IMU per la casa familiare, se accatastata in cat.A/1-A/8-A/9;
- non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale con la conseguente esclusione dall'imposta dell'alloggio posseduto dal cittadino italiano residente all'estero iscritto all'**AIRE**, già pensionato nel rispettivo paese di residenza, che da quest'anno dovrà versare l'IMU;
- l'area che costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato, e "graffata" allo stesso dal punto di vista catastale, è parte integrante dello stesso. Le aree non costituenti pertinenze dal punto di vista urbanistico non possono essere considerate parti integranti del fabbricato e quindi scontano l'IMU in maniera autonoma;
- La DICHIARAZIONE IMU ANNO 2020 per le variazioni intervenute nell'anno 2020 va presentata entro il 30/06/2021 (art. 1 comma 769 L. 160/2019) . Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2019 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020;
- in caso di comproprietà di un immobile ogni contitolare è tenuto al pagamento dell'imposta. Le agevolazioni ed il calcolo dell'imposta da versare va fatto sulla base degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso: solo il comproprietario che ha i requisiti per il beneficio ha diritto all'agevolazione;
- l'imposta è dovuta in proporzione ai mesi di possesso. Il mese è considerato intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente così come si computa in capo all'acquirente il mese intero se i giorni sono uguali;

**Esempio:**

mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

### Che cosa NON è cambiato

E' confermato il **presupposto** oggettivo (il possesso di immobili) ribadendo l'esclusione delle abitazioni principali non di lusso. Sono abitazioni di lusso le unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9

Nessuna modifica ha interessato la **base imponibile** su cui verrà effettuato il calcolo dell'imposta (valore) riproponendo i **moltiplicatori** applicati alla precedente IMU.

E' confermata la **detrazione** di 200 euro da applicare per le abitazioni principali di categoria A/1, A/8, A/9), fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si verifica tale destinazione. La detrazione si applica anche alle unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9

La detrazione si applica anche per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP.

## CHI PAGA – SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi:

- il proprietario;
- il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;
- 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;
- il concessionario nella **concessione di aree demaniali**;
- il locatario nel **leasing**, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata.

Nel caso in cui venga costituito il condominio l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, è il soggetto tenuto al versamento dell'imposta delle **parti comuni dell'edificio** indicate nell'art. 1117, num.2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile,

Nel caso di "**multiproprietà**" il soggetto tenuto al versamento dell'imposta è chi amministra il bene.

## Esenzioni IMU 2020 attività turistiche, alberghiere e dello spettacolo - Decreto RILANCIO - Decreto AGOSTO - Decreto RISTORI

Per approfondire l'argomento visualizzare il sito:

<https://www.amministrazionicomunali.it/imu/esenzioni-imu-2020.php>

## Si ricorda che

Le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, in caso di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per gli immobili compresi nel **fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa**, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Il contratto di leasing con il fallimento resta sospeso e il curatore deve decidere se proseguire o meno nel contratto.

## QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta

**PRIMA RATA (ACCONTO): 16 GIUGNO 2020**

**SECONDA RATA (SALDO): 16 DICEMBRE 2020**

## ACCONTO 2020

In sede di prima applicazione dell'imposta per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere, calcolata sulla base delle aliquote del 2019, è pari alla **metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**. Si applicano inoltre le indicazioni previste dalla circolare I/DF 2020 del 18 marzo 2020 per le variazioni di possesso (a titolo esemplificativo: acquisti/cessioni di immobili, acquisizione o perdita del requisito di abitazione principale, stipula di contratti di locazione/comodato/leasing, variazioni di quota di possesso, ecc.) ed altre fattispecie particolari.

## SALDO 2020

Alla scadenza del 16 dicembre 2020 dovrà essere calcolato quanto dovuto a saldo per l'anno 2020, da versare - a conguaglio di quanto versato in acconto a giugno - sulla base delle nuove aliquote stabilite per l'anno 2020 ed in considerazione degli elementi previsti dal Regolamento di applicazione dell'imposta municipale propria IMU, provvedimenti adottati nella seduta del 27/07/2020.

Il **regolamento comunale I.M.U.** è stato approvato nella seduta consiliare del 27/07/2020 (atto n.14) ed è visualizzabile nella sezione del sito <https://www.comune.quincinetto.to.it/it-amministrazione/atti-pubblicazioni/regolamenti>

Le **aliquote** deliberate dal consiglio comunale, per l'anno 2020, nella seduta del 27/07/2020 (atto n.16) sono le seguenti:

Fattispecie	Aliquota/detrazione Per mille
<i>Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A/1, A/8 e A/9)</i>	esenti
<i>Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)</i>	4,00
<i>Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D</i>	10,60
<i>Terreni agricoli</i>	esenti
<i>Aree fabbricabili</i>	8,20
<i>Immobili merce</i>	esenti
<i>Fabbricati strumentali all'attività agricola cat. D10</i>	esenti
<i>Altri immobili</i>	8,20

La DETRAZIONE prevista per le ABITAZIONI PRINCIPALI (categorie non esenti: A1/A8/A9) è pari a **200,00 Euro**.

**I terreni agricoli ed i fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola non versano l'imposta in quanto comune montano.**

## COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Quincinetto, è effettuato tramite **MODELLO F24**, compilato con il codice del comune di Quincinetto **H127** ed i seguenti codici tributo:

- 3912 abitazione principale per u.i. di cat. A/1, A/8 e A/9 (aliquota 0,4% di competenza del Comune);
- 3916 aree fabbricabili (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3918 altri fabbricati (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3925 fabbricati cat. D (aliquota 0,76% di competenza dello Stato);
- 3930 fabbricati cat. D (aliquota 0,30% di competenza del Comune).
- 

**Si ricorda che l'IMU è in autoliquidazione, pertanto il contribuente dovrà autonomamente provvedere ad effettuare i calcoli ed a compilare i modelli F24.**

### Base Imponibile dell'IMU - fabbricati

Il calcolo dell'imposta è basato sulla **rendita catastale rivalutata del 5%**, moltiplicata per i **coefficienti** di seguito indicati. A tale valore andranno applicate le aliquote.

**160** per le abitazioni del gruppo **A** (esclusa la categoria catastale A10) e categorie **C2, C6 e C7** (depositi,

box, tettoie);

▣ **140** per i fabbricati del gruppo catastale **B, C3, C4 e C5**;

▣ **80** per la categoria catastale **D5** (istituti di credito) e **A10** (uffici e studi privati);

▣ **65** per il gruppo catastale **D**, escluso **D5**;

▣ **55** per la categoria catastale **C1** (negozi).

#### **Base Imponibile dell'IMU – aree edificabili**

Con deliberazione della giunta comunale n.24 del 28/04/2012 è stato aggiornato il valore minimo delle aree edificabili da tenere in considerazione ai fini del calcolo dell'I.M.U. ossia:

▣ **€ 35,00 al mq** per le aree ricadenti in zona “**S.C. artigianato di servizio-commercio**”;

▣ **€ 40,00 al mq** per le aree ricadenti in zona “**Residenziale di completamento**”;

▣ **€ 45,00 al mq** per le aree ricadenti in zona di “**Espansione residenziale**”;

Si è inoltre stabilito che se da un qualsiasi atto (es.di compravendita, di successione ecc...) risultasse un valore dell'area superiore a quello derivante dal precedente conteggio si deve tenere conto del **valore più elevato**.

Sono inoltre confermate le **riduzioni pari al 30% del valore per le aree edificabili** che si trovano (per più del 50% della superficie della singola particella) all'interno di una **fascia di rispetto** dell'autostrada, della ferrovia o dell'oleodotto Snam.

Le **aree edificabili possedute da imprenditori agricoli** (coltivatore diretto o soggetto qualificabile come imprenditore agricolo a titolo principale) **si considerano terreni agricoli (pertanto esenti)** se permane la conduzione diretta con finalità agricole.

#### **Base Imponibile dell'IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale**

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 così come modificato dalla Legge n. 44 del 26.04.2012, sono considerati **esenti dall'IMU i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ubicati nei comuni montani o parzialmente montani**.

Pertanto, rientrando il Comune di Quincinetto tra i comuni montani, la suddetta tipologia di immobili risulta essere **esente**. **Si sottolinea che deve trattarsi di immobili strumentali ad un'attività agricola pertanto deve essere annotata in catasto la strumentalità degli immobili**.

### **Dichiarazione**

Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2019 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Pertanto, se non sussistono modifiche sostanziali, sono confermate le dichiarazioni già presentate ai fini IMU e TASI. Qualora invece vi siano state modifiche è necessario presentare la dichiarazione.

### **Informazioni e contatti**

Per informazioni: Ufficio Tributi - orari 9,00 – 13,00 dal lunedì al giovedì - tel.0125757903 fax 0125757496 e-mail [tributi.quincinetto@comune.quincinetto.to.it](mailto:tributi.quincinetto@comune.quincinetto.to.it).

Quincinetto, 30/11/2020



Il Responsabile del Servizio Tributi  
F.to: Monica GIACHINO