

NUOVA IMU INFORMAZIONI GENERALI

NUOVA IMU 2020, LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160

Nuova IMU 2020 - Legge 27 dicembre 2019, n. 160 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020

Con la Legge di Bilancio 2020 dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI ed è stata istituita la nuova IMU che accorpa in parte la precedente TASI semplificando la gestione dei tributi locali e definendo con più precisione dettagli legati al calcolo dell'imposta.

Oggetto dell'imposta

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 739 e seguenti della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono assoggettati all'imposta di cui al presente regolamento tutti gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Zugliano, ad esclusione di quelli espressamente indicati dalle normative vigenti, nonché dal REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) approvato con deliberazione C.C. n. 23 del 18/06/2020.
2. Presupposto della nuova IMU è, nel dettaglio, il possesso di fabbricati, abitazioni principali di lusso, ossia incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, anche incolti, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ad esclusione dei fabbricati destinati ad abitazione principale.
3. Il gettito della nuova IMU derivante dai fabbricati accatastati nel gruppo catastale "D", calcolato ad aliquota standard, nella misura dello 0,76 per cento, è versata a favore dello Stato.

Soggetto passivo

1. Soggetto passivo della nuova IMU è il proprietario di immobili ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, anche se non residente nel territorio dello Stato o se non ha ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercita l'attività.
2. È 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.
3. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
4. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
5. Il coniuge superstite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 540 del codice civile, anche quando concorra con altri chiamati, è tenuto al pagamento dell'imposta, ove dovuta, in quanto gli è riservato il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune.
6. 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.
7. 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.
8. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D.Lgs. n. 206/2005, nonché per gli immobili del condominio, il versamento della nuova IMU è effettuato da chi amministra il bene.
9. La modalità di applicazione della nuova IMU, di cui al precedente comma, si applica anche per le esenzioni o le agevolazioni d'imposta.

Unità abitative assimilate all'abitazione principale

1. Sono considerate assimilate alle abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i 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;
- d) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- e) un solo 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 delle 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 della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) l'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 predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Tra i casi di assimilazione all'abitazione principale, la Legge 160/19 (lettera c), comma 741, art. 1) non menziona l'immobile posseduto dai cittadini italiani residenti all'estero pensionati nei paesi di residenza che, quindi, dal 2020, non è più escluso dall'Imu.

Riduzione della base imponibile

1. La base imponibile è ridotta del 50% per i seguenti oggetti:

- a) fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004;
- b) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, la cui inagibilità o inabitabilità risulta sopravvenuta e l'agevolazione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, da allegare alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 con cui attesta di essere in possesso della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità, come indicato, del fabbricato, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato;
- c) unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai 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. Il beneficio in questione, in caso di morte del comodatario, si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Dal 2020, è possibile beneficiare dell'agevolazione a condizione che:

- il contratto di comodato sia registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- il comodante non possieda altre abitazioni in Italia, ma unicamente quella oggetto di comodato (ad eccezione di quella in cui vi abita solamente se si trova nello stesso Comune di quella oggetto di comodato e purchè non appartenga alla categoria catastale A/1, A/8 e A/9);
- il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato;
- il comodatario, unitamente al suo nucleo familiare, risieda e dimori abitualmente nell'immobile oggetto del comodato gratuito.

Nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza, a quest'ultima si applica lo stesso trattamento di favore previsto per l'abitazione nei limiti comunque fissati dalla legge (un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7).

Riduzioni per immobili locati a canone concordato

1. Si applica la riduzione d'imposta al 75% alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- a) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- b) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
- c) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

2. L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Determinazione dell'imposta dovuta

Pur considerando che a ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria l'imposta è dovuta con riferimento a questi, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

2. 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.

3. 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

Terreni agricoli

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- c) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993.

Nel Comune di Zugliano sono esenti i terreni agricoli ricadenti nei seguenti fogli: 1-2-3-4-5-6 e 9.

Dichiarazione Imu 2020

Il termine entro cui presentare la dichiarazione IMU per l'anno 2020 è il **30 giugno 2021**.

La dichiarazione va redatta sul modello che verrà approvato con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze con cui verranno altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui sopra, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello approvato con D.M. 30 ottobre 2012.

DELIBERA C.C. N. 63 DEL 30/12/2020

1. di approvare le aliquote dell'imposta municipale propria per l'anno 2021 come segue, precisando che le stesse sono invariate rispetto a quelle vigenti nell'anno 2020, nella volontà di non aumentare la pressione tributaria sul contribuente:

Aliquota ordinaria	9,70 per mille
Aliquota aree edificabili e terreni agricoli	8,50 per mille
Aliquota per abitazioni principali classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze (una per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7)	5,20 per mille Detrazione euro 200,00
Alloggi regolarmente assegnati dall'Azienda Territoriale edilizia residenziale - Ater	5,00 per mille Detrazione euro 200,00
Aliquota fabbricati dati in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il I grado utilizzati come abitazione principale e relative pertinenze (una per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7)	8,80 per mille
Aliquota fabbricati dati in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il I grado utilizzati come abitazione principale e relative pertinenze come stabilito dalla legge n. 208 del 28/12/2015	8,80 per mille
Aliquota immobili produttivi (cat. A/10, C/1, C/3 e D)	8,80 per mille
Aliquota altri fabbricati, non ricompresi nelle categorie precedenti	8,50 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale	Esenti
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	2,40 per mille