

CHI DEVE PAGARE

i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento sugli stessi (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), il concessionario, nei casi 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 di stipula e per tutta la durata del contratto, 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.

PRESUPPOSTO

Il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741 e relative pertinenze non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Non costituisce quindi presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali diverse da quelle in A/1, A/8 e A/9 come definita dal citato comma 741 alle lett. b) e c), per la quale si considerano altresì abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) 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;

5) 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 ed a 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

Per pertinenze s'intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nella previsione normativa, di cui al comma 741 lett. c), non è più equiparata all'abitazione principale *“una ed una sola unità immobiliare dei residenti all'estero già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso”* che dal 2020 è quindi riassoggettata all'imposta – vedasi Appendice. Non costituisce inoltre, presupposto d'imposta il possesso, per determinazione comunale, dell'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. Non costituisce presupposto d'imposta il possesso dell'alloggio adibito ad abitazione principale e relative pertinenze su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile. Costituisce invece presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che quindi resta assoggettata all'imposta. Per abitazione principale si intende quella unità abitativa iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nella quale il possessore (proprietario o il titolare di diritti reali di godimento) e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni (aliquota e detrazioni) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo alloggio. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. La detrazione d'imposta per abitazione principale e relative pertinenze è pari ad euro 200.

Si ricorda che la detrazione per i figli era prevista dalla legge solo per gli anni 2012 e 2013. La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; 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 cioè è ripartita in parti uguali tra i comproprietari ivi dimoranti e residenti. La detrazione di base di euro 200 si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari, salvo che questi rientrino nella definizione di alloggi sociali di cui al D.M. 22 aprile 2008 adibiti ad abitazione principale, per i quali è prevista l'esenzione.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile, ai sensi del comma 745, è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente: per i fabbricati iscritti in catasto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i **seguenti moltiplicatori**:

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo **catastale A** e nelle **categorie catastali C/2, C/6 e C/7**, con esclusione della categoria catastale A/10;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo **catastale B** e nelle **categorie catastali C/3, C/4 e C/5**;
- **80** per i fabbricati classificati nella **categoria catastale D/5**;
- **80** per i fabbricati classificati nella **categoria catastale A/10**;
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **55** per i fabbricati classificati nella **categoria catastale C/1**.

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

Si ricorda che con la Legge di Stabilità 2016 sono stati previsti: nuovi criteri per la determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nei gruppi catastali D ed E, escludendo nel calcolo della stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti che sono funzionali allo specifico processo produttivo, cosiddetti "imbullonati" cioè incorporati al suolo o incorporati nella costruzione non in modo strutturale potendo, allo stesso tempo essere smontati o trasferiti in altro sito - Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 2016 - Nel caso di sussistenza dei presupposti era possibile chiedere l'aggiornamento della rendita catastale: se la richiesta è stata presentata entro il 15 giugno 2016, le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016, se presentata invece successivamente, l'effetto decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo;

per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e di cui al comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità;

per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita c.d. "beni merce", s'intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In esenzione a decorrere dal 1° gennaio 2022 (comma 751);

per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto (comma 746, primo periodo), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita ovvero fino all'anno in cui verranno iscritti, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero se successiva alla data di acquisizione utilizzando il valore contabile, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito con modificazioni dalla Legge 8/08/1992, n. 359 e applicando i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, che è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo (comma 746, secondo periodo).

per le aree fabbricabili (comma 746, terzo periodo) il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi) 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 se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Tale

valore, non essendo deliberati parametri comunali, deve essere determinato attraverso stima di Parte. In continuità con la precedente imposta non sono considerati fabbricabili ma agricoli i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti, anche dai loro familiari coadiuvanti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, se tali soggetti sono contitolari con altri privi di tale qualifica, per questi ultimi la natura di terreno agricolo permane a condizione che il terreno sia coltivato dal coltivatore diretto o suo familiare coadiuvante o imprenditore agricolo professionale. (Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020)

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3, comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (comma 746, quarto periodo).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori. Ad ultimazione dei lavori la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente.

LA BASE IMPONIBILE

è ridotta del 50% (comma 747) Es calcolo: (rendita catastale x 1,05 x 160) = base imponibile x aliquota spettante

per:

- **i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (lett. a);
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni di fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'inagibilità per i fabbricati o inabitabilità per gli alloggi 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità da parte di un tecnico abilitato (lett. b) - ved. Appendice; =
- **le unità immobiliari, escluse quelle accatastate in A/1-A/8 e A/9, concesse in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado** ed in presenza di figli minori al coniuge del beneficiario in caso di decesso dello stesso, e relative pertinenze (una per categoria catastale C/2,C/6 e C/7) che le utilizzano quale abitazione principale, soltanto se sussistono le seguenti condizioni previste dalla legge per il c.d comodato Stato (lett. c).

Condizioni necessarie per usufruire della riduzione per il comodato statale (Risoluzione n. 1/DF del 17 febbraio 2016 in quanto compatibile):

- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve essere parente **in linea retta entro il 1° grado con il comodatario**;
- il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/**comodante** deve possedere **una sola abitazione in Italia e risiedere anagraficamente** nonché dimorare abitualmente **nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- pertanto, il possesso di un altro immobile che non sia destinato ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione. E' riconosciuta l'agevolazione anche in caso di possesso di un immobile ad uso abitativo che però ai sensi dell'art.9 co. 3-bis, del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito dalla L. 26/2/1994 n. 133, è definito come rurale ad uso strumentale.
- Il beneficio si applica anche nel caso in cui il proprietario o titolare di diritti reali di godimento/comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Tale riduzione non si applica alle unità abitative classificate in A/1-A/8-A/9.
 - **il contratto di comodato deve essere registrato. (nota prot. 5876 dell'8 aprile 2016 in quanto compatibile):**

- **se il comodato è scritto** la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data della sua stipula e per godere dell'agevolazione già dall'1/1/2016 occorre aver stipulato il contratto in forma scritta entro il 16 gennaio 2016 con obbligo di procedere alla registrazione entro il 5 febbraio; per i contratti stipulati successivamente l'agevolazione si applica sempre nel rispetto della regola, di cui all'art. 9 comma 2 del D.Lgs. n. 23 del 2011, sul possesso protratto per almeno quindici giorni;
- **se il contratto è verbale** la registrazione deve essere effettuata con la presentazione del modello 69 "richiesta di registrazione" in duplice copia, nel campo "tipologia dell'atto", dovrà essere indicato "contratto **verbale di comodato**" e nel campo "data di stipula/adempimento" occorre inserire la data di conclusione del contratto al fine della decorrenza dell'agevolazione. >>
- dall'anno 2020 con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 è ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale ai fini dell'applicazione della citata riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili in comodato, obbligo che era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Risoluzione n. 1/DF del 18 marzo 2020. Pertanto, il proprietario o titolare di diritti reali di godimento deve, ai fini dell'applicazione della riduzione, attestare il possesso dei suddetti requisiti presentando entro il 30 giugno dell'anno successivo la dichiarazione ministeriale IMU, barrando il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito, secondo il modello di dichiarazione di cui al D.M. 30 ottobre 2012 nelle more dell'entrata in vigore del nuovo modello dichiarativo.

L'IMPOSTA è ridotta al 75 per cento per:

gli alloggi abitativi locati 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 per cento (comma 760).

Dall'anno **2020** con la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 è **ripristinato l'obbligo di presentazione della dichiarazione ministeriale**, secondo il modello di cui al D.M. 30 ottobre 2012 nelle more dell'entrata in vigore del nuovo modello dichiarativo, **ai fini dell'applicazione della citata riduzione al 75%** dell'imposta per gli immobili locati a **canone concordato**, obbligo che era stato soppresso dal Decreto Legge "Crescita" 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 all'art.3-quater - Risoluzione n. 1/DF del 18 marzo 2020.

ESENZIONI DALL'IMPOSTA

Sono **esenti** (comma 758) i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali**, di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99 iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n.99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione (lett. a).

Tale **beneficio** è stato **esteso** anche ai familiari coadiuvanti appartenenti al medesimo nucleo familiare, come da Legge 30/12/2018 n.145, comma 705.

Sono altresì esenti i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (lett. b), quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile (lett. c) e quelli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art.15 della L.27/12/1977, n. 984 sulla base dei criteri di cui alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9/06/1993 (lett. d).

Sono **esenti** (comma 759): – gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, da regioni, province, comuni, comunità montane, consorzi fra detti enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali (lett. a); – I fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT reperibile all'indirizzo www.istat.it/it/archivio/6789:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (lett. b);
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art.5-bis D.P.R. 601/73 (lett. c);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli art. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze (lett. d);
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13,14,15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n.810 (lett. e);

- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per le quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia (lett. f);
- gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett.i); si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91-bis del Decreto Legge 24/01/2012, n. 1 convertito con modificazioni dalla Legge 24/03/2012, n. 27 nonché il regolamento di cui al D.M. 19/11/2012, n.200 (lett. g).

NOVITA' DECRETO RILANCIO

Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 - articolo 177 “Esenzioni dall'imposta municipale propria-IMU per il settore turistico”

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, per l'anno **2020**, non è dovuta la **prima rata IMU** per gli:

- **immobili** adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale **D/2** e 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.

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA (commi 761-762)

L'imposta è dovuta per anno solare proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine 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**.

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.

Il versamento va effettuato interamente al **Comune**, ad eccezione dei fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale “D”, il cui gettito IMU nella misura dello 0,76 per cento è di competenza statale (comma 744-753).

Per tali fabbricati ad uso produttivo di categoria catastale “D” resta infatti la ripartizione dell'imposta tra quota Stato e quota Comune, l'imposta IMU determinata applicando l'aliquota dello 0,76 per cento va versata con l'apposito codice tributo (3925) allo Stato, mentre la differenza d'imposta dovuta dalla maggiore aliquota stabilita dal Comune va versata con l'apposito codice (3930) al Comune. Il versamento deve essere effettuato in due rate scadenti:

– **in sede di prima applicazione**, la prima entro il 16 giugno, a titolo di acconto, è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, in un unico codice tributo IMU.

La Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 del Ministro dell'Economia e delle Finanze chiarisce espressamente e con approccio pragmatico, al fine evitare situazioni distorsive nella determinazione dell'imposta, il principio della libertà del contribuente dei metodi di calcolo indicati.

– è sempre consentito il pagamento in **unica soluzione** annuale entro il 16 giugno.

– **la seconda** entro il 16 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate per il 2020, con eventuale conguaglio sulla prima rata.

L'imposta dovuta deve essere esclusivamente versata utilizzando il Mod. F24 o l'apposito bollettino di c/c postale di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il modello "F24" può essere reperito presso gli sportelli di qualsiasi banca ed uffici postali.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del suddetto modello:
codice comune: **A560**

codici tributo IMU:

Comune 3912 abitazione principale (A/1-A/8-A/9) e relative pertinenze

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

3913 i fabbricati rurali ad uso strumentale

istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E del 12/4/2012

3930 incremento per fabbricati ad uso produttivo "D"

Stato 3925 fabbricati ad uso produttivo "D"

istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013 .

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale IMU è uguale o inferiore a 12 euro; per imposta annuale si intende l'imposta intera dovuta sull'immobile, calcolato l'intero versamento dovuto.

Il pagamento il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

Arrotondamento: l'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

DICHIARAZIONE IMU (comma 769)

I soggetti passivi, ad eccezione di quelli di cui al comma 759 lett. g) - cioè gli enti non commerciali di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 -, devono presentare la dichiarazione, o in alternativa devono trasmetterla in via telematica quando saranno approvate le modalità con apposito decreto, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Le dichiarazioni per l'anno 2020 devono quindi essere presentate entro il 30 giugno 2021.

si ricorda che per effetto delle disposizioni di cui al Decreto Legge 30/04/2019, n. 34 convertito nella Legge 28/06/2019, n. 58 le dichiarazioni per l'anno 2019 devono essere presentate entro il 31/12/2020 (così come le dichiarazioni per l'anno 2018, il cui obbligo di presentazione scadeva il 30/06/2019, dovevano essere presentate entro il 31/12/2019).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Si precisa che va presentata la dichiarazione per:

- attestare l'esenzione in caso di variazioni di residenza: acquisizione/trasferimento, in quanto le informazioni provenienti dalla banca dati anagrafica non individuano il corrispondente immobile nella banca dati catastale;
- le pertinenze dell'abitazione principale quando sono in numero maggiore di una per categoria catastale (C/2, C/6 e C/7) per individuare l'unità pertinenziale che per legge deve essere una per categoria;
- attestare il possesso (ultimo periodo comma 769) dei requisiti per l'esenzione di cui al comma 741, lett. c) numeri 3) per gli alloggi sociali e 5) per l'immobile delle forze armate ecc. e al comma 751 per gli immobili "merce" a decorrere dall'anno 2022;
- attestare l'esenzione dei terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti dal 2019 anche dai loro familiari coadiuvanti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto legislativo 13 29/3/2004 n. 53 iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- attestare il possesso dei requisiti nel caso di immobile concesso in uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli) e dal 2019 al coniuge del beneficiario in caso di suo decesso in presenza di figli minori, barrando nella dichiarazione il campo 11 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile concesso in uso gratuito.
- attestare la riduzione al 75% dell'imposta per l'immobile affittato a canone concordato di cui all'art. 5 della Legge 431/98 a studenti per un periodo inferiore a 12 mesi (comma 2), e anche per i contratti

transitori (comma 1), per i quali - si ricorda - non sono previste aliquote agevolate, barrando il campo 14 e specificando nelle Annotazioni che trattasi di immobile che rientra nella suddetta riduzione. Per i contratti stipulati dal 1° novembre 2017 la riduzione d'imposta spetta se sussiste l'Attestazione di conformità.

- attestare l'agevolazione per gli alloggi e relative pertinenze regolarmente assegnati con graduatorie pubbliche o su indicazione formale del Comune per soddisfare esigenze sociali abitative con canone d'affitto pari od inferiore a quello stabilito dall'Accordo Territoriale vigente.

Ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18/10/2001, n. 383, **per le successioni aperte dal 25/10/2001**, data di entrata in vigore della legge, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI e quindi anche IMU. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia al comune competente.

Resta fermo l'obbligo dichiarativo per il **diritto di abitazione** a favore del coniuge superstite (art.540 c.c.) nei casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti catastali.

Il modello **dichiarativo** da utilizzare per l'**IMU**, secondo quanto disposto dal comma 769 nelle more di approvazione del decreto sul nuovo modello, è quello approvato ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012, con cui sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione

I modelli di dichiarazione ministeriale IMU possono essere:

- consegnati direttamente al Comune di Bagni di Lucca Ufficio Via Umberto I Bagni di Lucca che rilascerà apposita ricevuta;
- inviati a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno a: Comune di Bagni di Lucca-Servizio Tributi- Via Umberto I, 55022 Bagni di Lucca, la data di spedizione è considerata data di presentazione della dichiarazione;
- trasmessi con posta certificata all'indirizzo: comune.bagnidilucca@postacert.toscana.it oppure con e-mail ordinaria a tributi@comunebagnidilucca.it, richiedendo e conservando la relativa ricevuta, indicando nell'oggetto del messaggio "dichiarazione IMU per l'anno 20.."; il testo deve inoltre contenere l'elenco dei contribuenti (cognome nome) per i quali viene presentata la dichiarazione. Prima dell'invio la dichiarazione deve essere sottoscritta con firma autografa e acquisita tramite scanner.

APPENDICE

IMU_Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (commi da 739 a 783)

Alloggio "casa familiare" ("ex casa coniugale").

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 considera abitazione principale (comma 741 lett. c n. 4) la "casa familiare" assegnata al "genitore" affidatario di 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 individua come soggetto passivo (comma 743, secondo periodo) 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.

La nuova formulazione introdotta **differisce** da quella precedente (vedi infra) nel riferimento alla casa familiare, non più alla casa coniugale, e al **genitore**, non più coniuge e **definisce** che nell'ambito di assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese **anche le ipotesi** di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di **precedente rapporto coniugale**.

L'individuazione della "casa familiare" viene **effettuata dal Giudice con proprio provvedimento** che non è suscettibile di diversa valutazione, prescindendo dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti e i requisiti della residenza e dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione -Risoluzione n.1/DF del 18 marzo 2020. { infra: si ricorda che l'art. 4, comma 12-quinquies, del D.L. n.16 del 2/3/2012 convertito nella Legge n.44 del 26/4/2012, prevedeva ai soli fini dell'IMU – e quindi anche per la TASI (comma 669 L.147/2013 e successive modificazioni) che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta in seguito a separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione del matrimonio, si intende effettuata in ogni caso a titolo di diritto di abitazione.

Aree Fabbricabili

Il valore delle aree edificabili è costituito (comma 746, periodo terzo) dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici avendo riguardo ai criteri di cui al citato comma, gli stessi indicati dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 per l'ICI.

Non essendo deliberati i parametri delle aree comunali, tale valore deve essere determinato attraverso stima di Parte.

Cittadini italiani residenti all'estero

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 **non** considera **più** direttamente adibita ad **abitazione principale** “una ed una sola 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, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso”, con riduzione dei due terzi dell'imposta TASI nel 2015 (art. 9-bis D.L.28 marzo 2014 n. 47 convertito in legge) e successiva esenzione introdotta nel 2016 (Legge n.208/2015).

Tale alloggio, non più equiparato all'abitazione principale, dal 2020 è quindi riassoggettato all'imposta IMU, al pari degli altri immobili posseduti in Italia, utilizzando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio (a disposizione, occupato da parente di 1° grado, affittato etc.....) presentando ove prevista l'apposita modulistica.

Fabbricati inagibili La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i 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 deve consistere in un accertato degrado fisico sopravvenuto (es. immobile diroccato, pericolante o fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e l'immobile non deve essere utilizzato. Con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 il contribuente deve dichiarare di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o inabitabilità, redatta da un tecnico comunale, con spese a carico del proprietario, o da un tecnico abilitato. La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata nell'anno in cui si acquista il diritto all'agevolazione. La dichiarazione deve invece essere presentata solo nel caso in cui si perde il diritto all'agevolazione. Non si considera inagibile il fabbricato interessato da lavori in corso d'opera (infra immobili in ristrutturazione).

Fabbricati fantasma (art.11, comma 7, del D.L. n.16 del 2/3/2012 – art. 2 D.L. 225/2010 convertito nella legge n. 10/2011) E' in pubblicazione dal 2 maggio 2012 l'elenco dei fabbricati non dichiarati in Catasto, ai quali l'Agenzia del Territorio ha attribuito una rendita catastale presunta, con effetto fiscale dall'1/1/2007. Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione, cioè entro il 2 luglio 2012 è possibile presentare per i proprietari ricorso giurisdizionale; entro 120 giorni, sempre dalla data di pubblicazione, cioè entro il 30 agosto 2012, i proprietari devono provvedere all'aggiornamento del classamento catastale mediante la procedura DOCFI di cui al D.M. 701/94.

Fabbricati rurali I fabbricati rurali sia ad uso abitativo che strumentale e dal 2020 anche gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale e i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n.557/1993 convertito dalla legge n. 133/1994 e successive modificazioni sono assoggettati all'imposta **IMU**. gli alloggi rurali adibiti ad abitazione principale rientrano (dal 2016), se sussistono i requisiti di residenza e dimora abituale, in esenzione.

gli alloggi rurali non adibiti ad abitazione principale sono assoggettati all'IMU, applicando l'aliquota relativa alla condizione dell'alloggio.

per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e previsti dal comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni s'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità;

Si ricorda che i fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni dovevano essere dichiarati nel catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012 e che entro il 30 settembre 2012 doveva essere presentata al catasto l'autocertificazione dei requisiti di ruralità per i fabbricati ad uso abitativo e strumentale; la dichiarazione fatta successivamente ha effetto fiscale dalla data in cui è presentata in catasto.

Fabbricati costruiti e destinati alla vendita da impresa costruttrice

Si intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati ai sensi dell'art.3, comma1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 direttamente dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, risultanti quindi contabilmente tra i "beni merce". Risoluzione n. 11/DF dell'11/12/2013 in quanto compatibile link Non rientrano i fabbricati acquistati finiti dall'impresa, e quindi non costruiti direttamente, per destinarli alla vendita o locati, anche temporaneamente. Detti fabbricati dal 1° gennaio 2020 sono assoggettati all'IMU (comma 751, primo periodo) e dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU (comma 751, terzo/ultimo periodo). L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (comma 769, ultimo periodo).

Fallimenti (comma 768, ultimo periodo)

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore devono: -entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili, provvedere al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale; - nei termini di legge, presentare dichiarazione per attestare la vendita degli immobili compresi nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa. >> si ricorda in quanto compatibile che entro i novanta giorni dalla data della nomina deve essere presentata al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione (da intendersi come comunicazione e non dichiarazione) attestante l'avvio della procedura. tale disciplina prevista per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa si applica in quanto compatibile anche agli immobili compresi nell'eredità giacente.

Familiari coadiuvanti del coltivatore diretto I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano 20 iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano dal 2019 della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente (comma 705, art. 1 Legge 145/2018). Tale disposizione continua ad applicarsi anche nella nuova IMU.

Immobili in ristrutturazione (comma 746, quarto periodo) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Ad ultimazione dei lavori la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente. La variazione della base imponibile costituisce obbligo di presentazione della dichiarazione. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5 per cento e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (Esenzione IMU – comma 758 lett. d) L'esenzione riconosce esenti i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina individuati dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993 e in questo elenco è compreso il Comune di Bagni di Lucca. Detta esenzione IMU era stata ridefinita con il D.L. n. 4 del 24/1/2015 " Misure urgenti in materia di esenzione IMU " e tra i Comuni interessati all'esenzione, secondo i termini previsti nel citato decreto legge , ed indicati nell'elenco predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) .