

IMU 2021- Prospetto riepilogativo esenzioni ed agevolazioni.

I° RATA ACCONTO del 16 Giugno 2021

II° RATA SALDO del 16 Dicembre 2021

Gli atti cui fare riferimento

- **Regolamento IMU** approvato con delibera C.C. n. del
- LEGGE n. 160 del 27 dicembre 2019 e smi, articolo 1, commi da 739 a 783.
- D. L. 104/2020, l.c. 126/2020,
 - art. 78, comma 3 (**esenzione per gli immobili rientranti nella categoria catastale D3**);
 - art. 78bis (**interpretazione autentica coadiuvanti agricoli, soci delle società di persone esercenti attività agricole, pensionati coltivatori diretti ed imprenditori agricoli iscritti INPS**).
- LEGGE n. 178 del 30 dicembre 2020, articolo 1:
 - co. 48 (**residenti all'estero**)
 - co. 599 (**solo 1° rata**)
- D.L. 41 DEL 22/3/2021, L.C. 69/2021, articolo 6 sexies (**solo 1°rata**)
- D.L. 73/2020, articolo 4 ter, l.c. 106/2021

L'ABITAZIONE PRINCIPALE

*Per **abitazione principale** s'intende l'immobile iscritto od 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. Nel caso in cui componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situate nel territorio comunale, le agevolazioni previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano ad un solo immobile.*

*Per **pertinenze** s'intendono esclusivamente quelle classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 e possono essere una sola unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa.*

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019**, non costituiscono presupposto dell'imposta i **seguenti immobili**:

- **Art. 1, comma 740 - Le unità immobiliari che sono utilizzate come abitazione principale** dal soggetto passivo e relative pertinenze ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze;
- **Art. 1, comma 741, lettera c) - Le unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali**, seguenti:
 1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

3. 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;
 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 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;
 6. 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.
- (Art.del Regolamento Comunale vigente).

LA DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 ed A/9** e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200,00** rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. 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.

La suddetta detrazione si applica **anche agli 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, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.**

IMMOBILI ESCLUSI DALL'IMPOSTA

I TERRENI AGRICOLI

-Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019, Art. 1, comma 758** - sono esenti i terreni agricoli:

- 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, comma 3, del richiamato decreto, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) 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 Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

-Ai sensi della **Legge del 30 dicembre 2018 n. 145, art. 1, comma 705**, sono esenti i terreni agricoli posseduti e condotti dai familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, **appartenenti al medesimo nucleo familiare**, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, e che partecipano attivamente all'esercizio dell'attività dell'impresa agricola dei titolari;

Norma resa con efficacia retroattiva dal D.L. 104/2020, art. 78 bis, comma 1, legge di conversione 126/2020 anche per i periodi d'imposta precedenti all'entrata in vigore della Legge 145/2018.

-Ai sensi **del Decreto Legge 104/2020, l.c. 126/2020, articolo 78 bis, commi 2 e 3, (Interpretazione autentica)**, sono esenti:

- **i terreni agricoli** posseduti e condotti dai **soci delle società di persone** esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, poiché nelle agevolazioni tributarie riconosciute ed applicate, stabiliti dalla normativa vigente, **sono anche comprese quelle relative all'IMU**. I predetti soggetti mantengono la qualifica previdenziale e, ai fini del raggiungimento, da parte del socio, del fabbisogno lavorativo prescritto, si computa anche l'apporto delle unità attive iscritte nel rispettivo nucleo familiare.
- **i terreni agricoli** posseduti e condotti dai **pensionati coltivatori** diretti ed imprenditori agricoli professionali che, continuando a svolgere l'attività in agricoltura, **mantengono l'iscrizione INPS agricola**.

ALTRE FATTISPECIE ESENTI

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 759** - sono esenti tutte le fattispecie dalla lettera a) alla lettera g), elencate nel comma citato.

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 777**- se previsto dal Regolamento Comunale, sono esenti quegli immobili concessi in uso gratuito al Comune o ad altro Ente territoriale, od ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari.

ESENZIONI (per emergenza COVID)

- **Per l'anno 2021, non è dovuta dell'imposta municipale propria (IMU)** di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783 della **legge 27 dicembre 2019, n. 160**, relativa a:

Per la 1° e 2° rata IMU

- **ai sensi del 104/2020, l.c. 126/2020, articolo 78, comma 3**

.....

d)immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, **a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;**

Per la 1° rata IMU

- ai sensi della Legge 178/2020, articolo 1, comma 599,
 - a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 - b) 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, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della Legge 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;**
 - c) 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;
 - d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a **condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 160/2019, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**
- ai sensi del D. l. 41/2021, l.c. 69/2021, articolo 6 sexies,

-comma 1-2, per gli immobili posseduti dai soggetti passivi **per i quali ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1, commi da 1 a 4 del medesimo decreto** (*operatori economici titolari di partita I.V.A., residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, ai quali è stato riconosciuto un contributo a fondo perduto*).

L'esenzione spetta solo per gli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche i gestori.

Chiarimenti in merito ai soggetti passivi IMU e gestori dell'attività.

Per la corretta applicazione dei su indicati esoneri emergenziali si ritiene utile ricordare i chiarimenti del Mef pubblicati il 9 giugno 2021 (riferiti ad una interpretazione del 2020), con la risposta al quesito riguardante il requisito della corrispondenza tra il soggetto passivo IMU e il gestore dell'attività per poter fruire delle esenzioni: nella fattispecie analizzata, il suddetto requisito è stato ritenuto soddisfatto, con riferimento alle società di persone, anche nel caso in cui le attività economiche da esonerare siano esercitate in immobili i cui soggetti passivi IMU sono i soci delle medesime attività, se a questi spetta l'amministrazione della società, in considerazione di quanto previsto in ambito civilistico.

DICHIARAZIONE IMU

Con una **Faq pubblicata l'8 giugno 2021** sul proprio sito, il MEF ha affermato che non è previsto alcun esonero dall'obbligo dichiarativo per i contribuenti che hanno goduto delle norme anti-Covid. Questi, dunque, **devono presentare la dichiarazione IMU per comunicare al Comune il loro status di esonerati al versamento dell'imposta.**

Per la 1° e 2° rata IMU

- ai sensi del D.L. 73/2020, articolo 4 ter, l.c. 106/2021, (*modifica del D.L. in sede di conversione in legge, successiva alla scadenza della rata del 16 giugno 2021*)
Decreto MEF del 30/09/2021 (modalità di rimborso della 1° rata o unica rata già versata)

Le persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità **entro il 28 febbraio 2020**, la cui esecuzione è sospesa sino al **30 giugno 2021**. L'esenzione spetta anche quando le persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, hanno ottenuto l'emissione di una convalida di sfratto per morosità **dopo il 28 febbraio 2020**, la cui esecuzione è sospesa fino al **30 settembre 2021** (per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020) o fino al **31 dicembre 2021** (per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021).

DICHIARAZIONE IMU (Decreto 30/09/2021, art. 3)

I soggetti di cui sopra **devono presentare la dichiarazione attestando nello spazio dedicato alle annotazioni del modello, il possesso dei requisiti.**

FATTISPECIE AGEVOLATE

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 747**, la base imponibile è ridotta del 50%:

- a) **Per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al D. Lgs. 42/2004;
- b) **Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al 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, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, che attesti l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato, redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente
- c) **Per l'unità immobiliare**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato GRATUITO 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.**

Ai sensi della **legge 178 del 30 dicembre 2020, art. 1, comma 48**, l'imposta è ridotta del 50%:

- **Per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso**, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto **da soggetti non residenti nel territorio dello Stato** che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

In merito è stata emanata la Risoluzione del MEF n.5/2021.

Ai sensi della **legge 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 760**, l'imposta è ridotta al 75%:

- **Per le abitazioni locare a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998, tenendo conto dei criteri generali previsti dal D.M. 16 gennaio 2017** concernenti la realizzazione degli accordi territoriali per la stipula dei relativi contratti. **Nell'art. 1, comma 8, del citato decreto, è previsto che le parti contrattuali possano essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori; se le parti decidono di non farsi assistere è previsto comunque il rilascio di un'attestazione da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo della rispondenza del contenuto del contratto.**

13 aprile 2021

Enti-Rev S.r.l.