



UFFICIO TRIBUTI COMUNE DI RIOLA SARDO
ufficiotributi@comune.riolasardo.or.it

GUIDA IMU 2022

Le regole generali

Le novità in materia di IMU sono contenute nei commi da 738 a 778 dell'art. 1 della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020). Le norme recuperano in un solo testo le disposizioni in precedenza contenute nell'art 13 del Dlgs 201/2011, per quel che riguarda l'ambito applicativo e l'esenzione per la prima casa, e quelle contenute nel Dlgs 504/1992 in merito a definizioni e base imponibile. Rientrano nel testo anche le varie indicazioni di prassi e le interpretazioni che si sono susseguite nel corso degli anni, così che la materia acquista una nuova dimensione organica.

Per garantire l'invarianza del gettito in linea generale le aliquote sono state definite sommando le precedenti aliquote di IMU e TASI.

Le aliquote di base della nuova IMU fissate dalla legge e approvate dal Comune di Riola Sardo sono le seguenti:

- 0,5 per cento per la prima casa appartenente alle categorie di lusso
- 0,86 per cento per gli altri immobili compresi i terreni fabbricabili
- 0,86 per cento per gli immobili ad uso produttivo (gruppo D), di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato
- 0,1 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale
- 0,1 per cento per i fabbricati merce non locati

Soggetti obbligati

In base alle norme l'imposta è dovuta da:

- proprietari; oppure
- in alternativa da:
- titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - genitore affidatario per l'immobile assegnato dal giudice;
 - concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
 - locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria dal momento della consegna e per tutta la durata del contratto.

Per quel che riguarda gli immobili in comproprietà, si conferma che 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.

L'IMU, dunque, deve essere corrisposta pro quota e in riferimento alla propria situazione personale, ossia relativamente alla residenza o meno nell'immobile e ai giorni di effettivo utilizzo. Ciascun soggetto obbligato al pagamento, di conseguenza, è responsabile in proprio nei confronti del Comune, e in caso di mancato pagamento da parte di uno degli interessati il Comune non potrà rivolgersi agli altri comproprietari per ottenere il saldo del dovuto. Con la riforma arriva però la possibilità per i comuni di stabilire, con regolamento, che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

Il periodo di possesso

Anche la nuova IMU è dovuta per anni solari in ragione dei mesi di possesso, considerando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni. Confermando questa indicazione di base il comma 761 ha introdotto un importante chiarimento in caso di compravendite. È stato infatti precisato che:

1. il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
2. l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Di conseguenza in base a quanto ora chiarito dalle norme spetta all'acquirente il pagamento per l'intero mese in caso di rogito effettuato entro il giorno 16 del mese, sia per i mesi con 30 giorni che per quelli con 31 giorni. Solo nel caso di rogito effettuato a partire dal giorno 17 il pagamento resta a carico del venditore. Per il mese di febbraio si considera ovviamente il giorno 15 come data di riferimento, e il 16 come data a partire dalla quale l'obbligo di versamento per l'intero mese resta in capo al venditore.

Nel caso di nuovo acquisto, quindi:

- mese di 28 giorni: il pagamento spetta all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il pagamento spetta all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il pagamento spetta all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il pagamento spetta all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

Rendita catastale e moltiplicatori

La base imponibile dell'IMU è data dalla rendita catastale risultante in catasto il 1° gennaio, rivalutata del 5 per cento alla quale si applicano i moltiplicatori stabiliti dalla legge e differenziati in base alla categoria catastale.

Nel caso in cui la rendita catastale venga variata nel corso dell'anno occorre considerare che i moltiplicatori non sono variati con la riforma.

Categorie Catastale	Destinazione	Valore	Moltiplicatore
A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9	Uso abitativo	Rendita catastale rivalutata del 5%	160
A/10	Uffici e studi privati		80
B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8	Collegi e convitti; Case di cura (senza fini di lucro); Uffici pubblici; Scuole; Biblioteche e musei; Magazzini sotterranei di deposito derrate		140
C/1	Negozi e botteghe		55
C/2	Depositi, cantine e soffitte		160
C/3, C/4, C/5	Laboratori artigianali; Palestre (senza fini di lucro); Stabilimenti balneari		140
C/6, C/7	Box e garage; Posti auto scoperti e con tettoie		160
D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7,	Opifici; Alberghi e pensioni; Teatri; Case di cura (con fine di lucro);		65

D/8, D/9, D/10	Palestre (con fine di lucro); Fabbricati speciali per attività produttive; Fabbricati speciali per attività commerciali; Edifici galleggianti; Fabbricati per attività produttive connesse ad attività agricole		
D/5	Istituti di credito		80
Terreni	Destinazione agricola	Reddito dominicale rivalutato del 25 per cento	135
Terreni	Destinazione edificabile	Valore venale al 1° gennaio dell'anno di applicazione dell'imposta o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistico	

Immobili del gruppo D non iscritti al catasto

Per quanto riguarda invece gli immobili delle imprese (appartenenti al gruppo D) non iscritti al catasto, non cambiano le regole per cui sono aggiornati ogni anno i coefficienti che consentono di determinare il valore dei fabbricati ai fini dell'applicazione dell'imposta. I fabbricati interessati sono quelli posseduti nell'esercizio di impresa e contabilizzati separatamente, come capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali, ecc.

Secondo quanto previsto dal comma 746 la base imponibile dei fabbricati non iscritti in catasto e perciò senza rendita certa, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, i coefficienti ministeriali definiti con apposito decreto.

In base alle nuove norme, l'IMU relativa agli immobili strumentali diverrà totalmente deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni a partire dall'anno 2022. Per gli anni 2020 e 2021 l'aliquota di deducibilità è fissata al 60 per cento, mentre era pari al 40 per cento nel 2019.

Fabbricati rurali strumentali

Con la riforma è stata ridotta l'imposta per i fabbricati rurali ad uso strumentale. L'aliquota di base è stata infatti dimezzata passando dallo 0,2 allo 0,1 per cento. Inoltre, i Comuni hanno la facoltà di ridurla fino ad azzerarla. Ai fini del riconoscimento della ruralità rilevano unicamente la natura e la destinazione dell'immobile. L'agevolazione è dunque riconosciuta per gli immobili rurali strumentali definiti come tali dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, che al comma 3-bis dell'art. 9 stabilisce che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, ossia destinate:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- all'agriturismo;
- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Immobili destinati alla vendita

Aliquota dello 0,1 per cento anche per gli immobili destinati dal costruttore alla vendita (immobilimerce), a patto che non siano dati in locazione. Non cambia in questo caso il peso dell'imposizione fiscale in quanto fino al 2019 questi fabbricati erano esenti da IMU ma soggetti alla TASI con, appunto, l'aliquota fissata allo 0,1 per cento. A partire dal 2022 per questi immobili scatta invece l'esenzione dal tributo.

Immobili collabenti e in ristrutturazione

Rispetto alla definizione di fabbricato recata dalla precedente normativa, la precisazione che per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, scioglie il nodo del pagamento dell'imposta per i fabbricati collabenti, accatastati nella categoria fittizia F/2 e quindi privi di rendita. Con la nuova IMU i fabbricati collabenti, quindi, dovranno essere necessariamente assoggettati come area fabbricabile, se lo strumento urbanistico ne consente il recupero.

Anche per gli immobili in costruzione accatastati nella categoria F/3, come pure per gli immobili accatastati nella categoria F/4, senza rendita in quanto in corso di definizione, l'IMU è dovuta solo sull'area fabbricabile.

Si applicano le imposte dovute sull'area fabbricabile e non sul fabbricato anche in caso di interventi di recupero dell'immobile per i quali è richiesto il pagamento degli oneri di urbanizzazione, per cui sostanzialmente l'immobile è inagibile durante il periodo dei lavori. Si deve trattare in questo caso, come precisato dalle norme, degli interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 380/2001), ossia:

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", ossia interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle

previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", ossia interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementocostitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", ossia interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La normativa precisa poi che nel caso di variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, la nuova rendita ha effetto dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Di conseguenza sia in caso di nuova costruzione sia in caso di ristrutturazione con immobile inagibile, l'IMU è dovuta sul valore dell'area fabbricabile fintanto che non sono conclusi i lavori sull'immobile. Al di là di questi casi per espressa previsione di legge la rendita da considerare è sempre quella vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Riepilogo dei soggetti tenuti al pagamento

Titolo	Soggetto obbligato
Proprietà	Ogni titolare in base alla quota di possesso
Proprietà in presenza di diritto di abitazione del coniuge superstite	Titolare del diritto di abitazione
Nuda proprietà	Titolari dell'usufrutto
Casa assegnata dal giudice	Assegnatario
Leasing	Utilizzatore dalla data di assegnazione alla data di scadenza del contratto
Multiproprietà e beni condominiali	Amministratore
Beni compresi nel fallimento	Curatore

La nuova IMU conferma l'esenzione per la prima casa non di lusso. Aliquota agevolata per gli immobili di lusso in categoria A/1, A/8 e A/9, con sconto di 200 euro in cifra fissa. Precisazioni in riferimento alle ex case del nucleo familiare assegnate dal giudice a seguito di separazione.

Per la prima casa resta confermata la definizione già prevista, per cui per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o 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.

Ribadita dunque la necessità di:

- residenza anagrafica;
- uso diretto.

Se una delle due condizioni non è soddisfatta, l'immobile non può essere definito "prima casa" ai fini delle esenzioni a prescindere dal fatto che non si possiedano altri immobili per uso abitativo su tutto il territorio nazionale.

Il diritto di abitazione del coniuge superstite

Le stesse regole in riferimento all'esenzione dall'imposta si applicano anche in caso di comproprietà da parte di eredi di un immobile nel quale continua ad abitare il coniuge superstite, in quanto titolare del diritto di abitazione previsto dalla legge. Il diritto di abitazione del coniuge in caso di successione è regolato dall'art. 540, comma 2, del Codice civile. La norma stabilisce il diritto di continuare ad abitare la casa coniugale, se di proprietà Comune o del coniuge deceduto, anche in presenza di altri eredi, e anche in caso di rinuncia all'eredità. L'esenzione delle imposte locali spetta a patto che il diritto stessosia realmente esercitato, ossia solo se è il coniuge superstite ad abitare nell'immobile. Se invece lascia l'abitazione l'IMU sarà divisa tra tutti gli eredi in base alle quote di possesso dell'immobile.

In caso di trasferimento

Quindi in applicazione del principio generale che stabilisce che l'imposta sia dovuta su base mensile, nel caso in cui il proprietario trasferisca la propria residenza nel corso dell'anno in un altro immobile, l'obbligo di pagamento, ovvero l'esenzione, debbono essere rapportati rispettivamente ai mesi nei quali sono presenti i requisiti che servono a definire l'abitazione principale ossia, la contemporanea presenza di residenza anagrafica e effettivo utilizzo dell'immobile.

Se invece tra la vendita della vecchia abitazione e il trasferimento nella nuova è intercorso un periodo di tempo nel quale il nuovo immobile è rimasto a disposizione, vale a dire non abitato, ad esempio per l'esigenza di effettuare lavori di ristrutturazione, per questi mesi sarà obbligatorio il pagamento dell'IMU con l'aliquota prevista per le seconde case da parte del proprio Comune. Solo dal momento dell'utilizzo effettivo, accompagnato ovviamente dal cambio di residenza, sarà possibile l'esenzione

Pertinenze

Le regole previste per la prima casa si estendono anche alle pertinenze. Le agevolazioni sono limitate, però in riferimento al numero massimo e alla categoria catastale degli immobili. L'agevolazione, infatti, è riconosciuta per non più di tre pertinenze e purché siano accatastate ciascuna in una delle tre delle categorie ammesse, ossia:

- C/2: soffitte e cantine;
- C/6: box e posti auto;
- C/7: posti auto scoperti.

A questo proposito l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 12/2007 aveva già fornito chiarimenti sul trattamento fiscale applicabile a questi immobili precisando che "la sussistenza del vincolo pertinenziale, rendendo il bene servente una proiezione del bene principale, consente di attribuire alla pertinenza la stessa natura del bene principale". In ogni caso il calcolo relativo al numero massimo di pertinenze per le quali si ha diritto all'agevolazione deve tener conto anche di quelle accatastate congiuntamente con l'immobile. Quindi, ad esempio, se la cantina è accatastata con l'abitazione, è possibile applicare le agevolazioni previste solo ad altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in tale categoria rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale qualora fosse stata invece autonomamente accatastata.

Se invece ad essere accatastate con l'abitazione fossero due pertinenze, soffitta e cantina, entrambe classificabili come C/2, si potrebbe usufruire delle agevolazioni per l'abitazione principale solo per un'altra pertinenza classificata in C/6 o C/7, anche se in questo modo non ci sono tre diverse categorie catastali, poiché non è possibile scindere le due unità accatastate unitamente all'abitazione.

Il vincolo di pertinenza in via di principio deve risultare da un atto pubblico, ossia dal rogito di acquisto dell'immobile, per cui con la circolare 3/DF 2012 nella quale sono state dettate le regole per il pagamento dell'IMU, il Ministero dell'economia ha precisato che in caso di possesso di più immobili appartenenti alla stessa categoria catastale utilizzati come pertinenza, i proprietari possono scegliere quale dichiarare ai fini delle agevolazioni prima casa. Necessario per questo presentare la Dichiarazione IMU.

Le agevolazioni appena viste si applicano anche nel caso di pertinenze acquistate in comproprietà e dichiarate al servizio di due immobili. È il caso, ad esempio, di un garage acquistato in comproprietà tra i proprietari di due appartamenti in una villetta bifamiliare.

Prima casa parzialmente locata e/o ad uso promiscuo

Il proprietario che dà in locazione parziale una o più stanze dell'appartamento nel quale continua ad abitare, ha sempre diritto all'esenzione totale da IMU, qualunque sia la formula di contratto scelta, a patto che dal contratto risulti che si tratta, appunto, di locazione "parziale" e che parte dell'appartamento resti a disposizione del proprietario. Anche in questa situazione, infatti, fa premio l'utilizzo diretto (MEF, Faq n. 12 del 20.01.2016)

In base allo stesso principio l'esenzione spetta anche nel caso in cui l'immobile sia utilizzato a scopo promiscuo e, quindi, anche per svolgere attività professionale. Finché rimane la destinazione ad abitazione principale, in sostanza, è questo l'unico dato di riferimento ai fini del pagamento dell'imposta.

Lo sconto d'imposta per la prima casa dei pensionati esteri

Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5 per cento l'IMU relativa ad 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 (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021– legge di bilancio 2022).

3.1 Le case concesse in comodato

La nuova IMU, come detto, conferma poi il taglio dell'imposta per le case concesse in comodato dal proprietario (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari). La riduzione della base imponibile non è applicabile in ogni caso per gli immobili di lusso, ossia quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

La stessa norma prevede come ulteriori condizioni per poter beneficiare della riduzione il rispetto delle seguenti condizioni:

- il comodatario deve utilizzare l'immobile come abitazione principale;
- il contratto deve essere registrato;
- il proprietario dell'abitazione deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e deve possedere un solo immobile in Italia, o non più di due immobili entrambi nello stesso Comune, uno dei quali adibito a propria prima casa.

Tutte queste condizioni debbono essere contemporaneamente presenti ai fini del riconoscimento dell'agevolazione.

Al fine di evitare dubbi interpretativi, nella normativa è stato precisato che è stato chiarito che il proprietario deve possedere una sola abitazione (non più un solo immobile) in Italia, oppure deve risiedere nello stesso Comune del comodatario se utilizza come prima casa un altro immobile di sua proprietà.

In riferimento alle pertinenze la circolare aveva a suo tempo sottolineato che nel caso in cui il comodatoriguardi non solo l'immobile per uso abitativo ma anche le sue pertinenze, anche a queste si applica la riduzione della base imponibile nel rispetto delle disposizioni previste per la prima casa. Quindi l'agevolazione è ammessa nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7 anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Per cui se ad esempio, oggetto del comodato è un appartamento con un garage (C/6) e una soffitta (C/2), allora la riduzione della base imponibile si applica a tutti gli immobili indicati, mentre è ininfluente ai fini del riconoscimento del beneficio il fatto che il comodante possieda un altro garage (C/6).

Altra condizione indispensabile per ottenere l'agevolazione è la registrazione del contratto di comodato. Il comodato in quanto tale può essere redatto in forma verbale o scritta. In caso di forma scritta c'è obbligo di registrazione entro 20 giorni dalla stipula. In ogni caso l'agevolazione spetta a partire dalla data di stipula del contratto.

Per quel che riguarda invece i casi di comproprietà, l'agevolazione può essere riconosciuta in riferimento alla situazione di ciascun singolo comodante (ossia se possiede o meno altri immobili per uso abitativo ea seconda della loro ubicazione), in riferimento alla sua quota di possesso.

Inoltre, a norma di legge, occorre presentare la Dichiarazione IMU per poter ottenere l'applicazione dell'agevolazione e allegare la copia del contratto, ma solo per gli immobili dati in comodato nel 2020. Per il 2019, infatti, l'obbligo è stato soppresso dall'art. del dl 34/2019.

Terreni e aree fabbricabili

Margini di manovra per il valore dei terreni edificabili

Il comma 746 conferma che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in Comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Viene però introdotta anche la possibilità di prendere come base imponibile il valore determinato a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. L'obiettivo di queste nuove disposizioni è quello di risolvere il problema della tassazione di un'area fabbricabile che diventa tale nel corso dell'anno, e che di conseguenza non aveva un valore di mercato al 1° gennaio. È chiarito che comunque anche in questo caso occorre far riferimento al valore al 1° gennaio di aree aventi le medesime caratteristiche. Stesso discorso per le aree già edificabili che subiscono variazioni in corso d'anno. Per questo motivo, peraltro, la lettera c) del comma 777 prevede la possibilità per i Comuni di stabilire, con proprio regolamento, il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, fissando termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici.

Valori delle aree edificabili

Si riportano i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune per l'anno 2022 ai fini dell'applicazione dell'IMU (imposta municipale propria):

Zona A	€ 90,00 a mq
Zone: B, B* e B1	€ 90,00 a mq
Zona C urbanizzata	€ 90,00 a mq
Zona C non urbanizzata	€ 30,00 a mq
Zone: D1 e D2 urbanizzate	€ 16,00 a mq
Zone: D1 e D2 non urbanizzate	€ 8,00 a mq

Per i lotti liberi non edificati, ricadenti in aree comprese nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) o nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) e classificate a rischio idraulico Hi4, i valori di cui alla tabella precedente sono ridotti al 20%.

L'acconto di giugno

Il comma 762 conferma le regole per il pagamento dell'imposta in due rate, ossia 16 giugno per l'acconto e 16 dicembre per il saldo. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primosemestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno. È inoltre possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

In ogni caso ai fini dell'obbligo di pagamento valgono le regole ordinarie per il versamento minimo, vale a dire si applica l'art. 25 della legge n. 289 del 2002 che prevede l'importo minimo di 12 euro per i tributi degli enti locali, importo calcolato sulla base di quanto dovuto per l'intero anno. I Comuni hanno però la facoltà di fissare importi più bassi al di sotto dei quali l'imposta non è dovuta.

Modello F24 o bollettino postale

Il pagamento dell'IMU può essere effettuato con il Modello F24, anche tramite compensazione con crediti di imposta relativi a tributi erariali (IRPEF, IVA, ecc.) o contributivi (INPS, INAIL, ecc.).

Altrimenti è sempre possibile utilizzare il Bollettino postale approvato dal Ministero dell'Economia e Finanze. Il numero di conto corrente 1008857615 è unico e valido per tutti i comuni del territorio nazionale, è intestato a "Pagamento IMU" e può essere utilizzato esclusivamente per i pagamenti presso le Poste Italiane.

In aggiunta a modello F24 e il bollettino postale, le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la piattaforma PagoPA.

Chi ha usufruito della riduzione dell'imposta nel 2020 per uno dei casi previsti dalla legge, è tenuto a presentare la Dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2021, come previsto dall'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34. Dovranno essere segnalati tutti i casi in cui si sono verificati eventi che non risultano da atti pubblici. Non vanno comunicate, invece, le variazioni dovute a compravendite o successioni. Confermata la validità del modello attualmente reperibile on line.

Appendice Normativa

Legge 27 dicembre 2019, n.160. Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022

Art. 1

738. A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.	Abolizione TASI
739. L'imposta di cui al comma 738 si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti. Continuano ad applicarsi le norme di cui alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'imposta immobiliare semplice (IMIS) della provincia autonoma di Trento, e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) della provincia autonoma di Bolzano.	Applicazione territoriale
740. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.	Presupposto dell'imposta e immobili di lusso
741. Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere	Definizioni

iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o 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 i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. 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 ad uso abitativo;

c) sono altresì considerate abitazioni principali:

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;

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) su decisione del singolo Comune, 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;

d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione

agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

5) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

<p>742. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune stesso. L'imposta non si applica agli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.</p>	Soggetto attivo
<p>743. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in</p>	Soggetto passivo

<p>capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. 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. 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.</p>	
<p>744. E' riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.</p>	<p>Riserva per lo Stato</p>
<p>745. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 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; b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10; e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. <p>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.</p>	<p>Base imponibile fabbricati</p>
<p>746. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in</p>	<p>Immobili produttivi, terreni e</p>

<p>catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare 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, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. Per le aree fabbricabili, 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, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.</p>	<p>immobili in corso di restauro</p>
<p>747. La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei seguenti casi:</p> <p>a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; 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 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;</p> <p>b) c) per le 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</p>	<p>Riduzione base imponibile</p>

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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.



<p>748. L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5per cento e il Comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento.</p>	<p>Aliquota abitazione principale di lusso</p>
<p>749. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati 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 spettaa ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica 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.</p>	<p>Detrazione abitazione principale di lusso</p>
<p>750. L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.</p>	<p>Aliquota di base fabbricati rurali strumentali</p>

<p>751. Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.</p>	<p>Aliquota di base fabbricati merce</p>
<p>752. L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.</p>	<p>Aliquota di base terreni agricoli</p>
<p>753. Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento.</p>	<p>Aliquota di base immobili ad uso produttivo</p>
<p>754. Per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.</p>	<p>Aliquota di base altri immobili</p>
<p>755. A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.</p>	<p>Aumento aliquote 2020</p>
<p>756. A decorrere dall'anno 2021, i comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione.</p> <p>Decorso il predetto termine di quarantacinque giorni, il decreto può essere comunque adottato.</p>	<p>Facoltà differenziazione aliquote</p>

<p>757. In ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate ai commi da 748 a 755, la delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse del Comune tra quelle individuate con il decreto di cui al comma 756, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa. La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti di cui ai commi da 761 a 771. Con lo stesso decreto di cui al comma 756 sono stabilite le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del prospetto delle aliquote.</p>	Prospetto aliquote
<p>758. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:</p> <p>a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n.99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;</p> <p>b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;</p> <p>c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile;</p> <p>d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dall'articolo 1 della legge 14 giugno 1993, n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.</p>	Esenzione terreni agricoli
<p>759. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:</p> <p>a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;</p> <p>b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;</p> <p>c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;</p> <p>d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;</p> <p>e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;</p> <p>f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;</p> <p>g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività</p>	Esenzioni

<p>previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto- legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.</p>	
--	--



<p>760. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.</p>	<p>Immobili locati a canone concordato</p>
<p>761. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.</p>	<p>Mesi di possesso</p>
<p>762. In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a congruaggio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.</p>	<p>Versamenti e acconto 2020</p>

<p>763. Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui al comma 759, lettera g), è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'annosuccessivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757, pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. I soggetti di cui al comma 759, lettera g), eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge. In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.</p>	<p>Versamenti enti non commerciali</p>
<p>764. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel prospetto.</p>	<p>Prospetto aliquote</p>
<p>765. Il versamento del tributo è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n.241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno e con il Dipartimento per la trasformazione digitale della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da adottare entro il 30 giugno 2020, sono stabilite le modalità attuative del periodo precedente relativamente all'utilizzo della piattaforma di cui all'articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005. Con il medesimo decreto sono determinate le modalità per assicurare la fruibilità immediata delle risorse e dei relativi dati di gettito con le stesse informazioni desumibili dagli altri strumenti di versamento e l'applicazione dei recuperi a carico dei comuni, ivi inclusa la quota di alimentazione del Fondo di solidarietà comunale, secondo quanto previsto a legislazione vigente al fine di garantire l'assenza di oneri per il bilancio dello Stato.</p>	<p>Pagamento PagoPA</p>

<p>766. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per l'innovazione tecnologica e la digitalizzazione, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro il termine di quarantacinque giorni dalla data di trasmissione, decorso il quale il decreto può essere comunque adottato, sono individuati i requisiti e i termini di operatività dell'applicazione informatica resa disponibile ai contribuenti sul Portale del federalismo fiscale per la fruibilità degli elementi informativi utili alla determinazione e al versamento dell'imposta. L'applicazione si avvale anche delle informazioni dell'Agenzia delle entrate e di altre amministrazioni pubbliche rese disponibili con le modalità disciplinate nello stesso decreto.</p>	Piattaforma digitale conteggi imposta
<p>767. Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.</p>	Pubblicazione delibere comunali

<p>768. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le particomuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene Comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. 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.</p>	<p>Multiproprietà e beni condominiali</p>
<p>769. I soggetti passivi, ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.</p>	<p>Dichiarazione IMU</p>
<p>770. Gli enti di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, 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. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.</p>	<p>Dichiarazione enti non commerciali</p>

<p>771. Il contributo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è rideterminato nella misura dello 0,56 per mille a valere sui versamenti relativi agli anni d'imposta 2020 e successivi ed è calcolato sulla quota di gettito dell'IMU relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze. Il contributo è versato a cura della struttura di gestione di cui all'articolo 22 del decretolegislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante trattenuta sugli incassi dell'IMU e riversamento diretto da parte della struttura stessa, secondo modalità stabilite mediante provvedimento dell'Agenzia delle entrate.</p>	<p>Contributo IFEL</p>
<p>772. L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. La medesima imposta è indeducibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche all'IMI della provincia autonoma di Bolzano, istituita con la legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, e all'IMIS della provincia autonoma di Trento, istituita con la legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14.</p>	<p>Deducibilità imposta su immobili strumentali</p>
<p>773. Le disposizioni di cui al comma 772 relative alla deducibilità ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni dell'IMU, dell'IMI e dell'IMIS hanno effetto a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021; la deduzione ivi prevista si applica nella misura del 60 per cento per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso, rispettivamente, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.</p>	<p>Deducibilità anni 2020 e 2021</p>
<p>774. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.</p>	<p>Sanzioni mancato versamento</p>
<p>775. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, il Comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi. Resta salva la facoltà del Comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.</p>	<p>Sanzioni omessa presentazione dichiarazione</p>

<p>776. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, si applicano i commi da 161 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.</p>	<p>Accertamenti, riscossione coattiva, rimborsi</p>
<p>777. Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:</p> <p>a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;</p> <p>b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;</p> <p>c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;</p> <p>d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in Comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;</p> <p>e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al Comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari.</p>	<p>Versamenti e esenzioni</p>
<p>778. Il Comune designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa.</p>	<p>Funzionario responsabile</p>

Articolo 1

48. A partire dall'anno 2021 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, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n.147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

599. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:

- 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 and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, 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 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
-

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)

161. Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

162. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto nè ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo.

163. Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo. (46a)

164. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

165. La misura annua degli interessi è determinata, da ciascun ente impositore, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

166. Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

167. Gli enti locali disciplinano le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al Comune a titolo di tributi locali.

168. Gli enti locali, nel rispetto dei principi posti dall' articolo 25 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi. In caso di inottemperanza, si applica la disciplina prevista dal medesimo articolo 25 della legge n. 289 del 2002.
