



NEWSLETTER N. 5 del 3 Dicembre 2021

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Versamento saldo IMU 2021 pagamento entro il 16 Dicembre 2021

Entro il prossimo **16.12.2021** i contribuenti dovranno effettuare il versamento del saldo **IMU 2021**, applicando le disposizioni previste dalla legge n. 160 del 27.12.2019 con cui il legislatore, come noto, ha **modificato nuovamente la disciplina accorpando le disposizioni in materia TASI a favore di un'unica imposta sulla ricchezza immobiliare**. Per effetto di tale riforma, nonché delle successive disposizioni introdotte durante il periodo di emergenza sanitaria (art. 6 sexies DL n. 41/2021) sono state **modificate le esenzioni al versamento dell'imposta**. Si segnala, in particolare, che: **i)** permane l'esenzione per l'abitazione principale non di lusso e relative pertinenze; **ii)** il Comune può riconoscere quale abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente; **iii)** viene riconosciuta l'esenzione degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci familiari o destinate a studenti universitari soci assegnatari; **iv)** fabbricati ad uso culturale o destinati esclusivamente all'esercizio del culto, oppure posseduti ed utilizzati da ENC e destinati allo svolgimento di attività non commerciali. Rispetto agli **esoneri "non strutturali"**, invece, durante il periodo dell'emergenza sanitaria sono state introdotte alcune esenzioni ora non più applicabili, fatta eccezione per quanto previsto per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri, sale per concerti e spettacoli (se i gestori delle attività sono i relativi soggetti passivi) rientranti nella categoria catastale D/3. Tra le altre ipotesi di esenzione si segnala che, a fronte della proroga della sospensione degli sfratti è stata **introdotta un'esenzione dal versamento IMU 2021 per gli immobili posseduti e locati ad uso abitativo per il quale risulta emessa la convalida di sfratto per morosità dopo il 28.02.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.09.2021 ovvero fino al 31.12.2021**.

Premessa

Entro il prossimo 16 dicembre 2021 i contribuenti dovranno versare (tramite F24 o bollettino postale) il **saldo della nuova IMU** (che comprende la TASI) secondo le

aliquote deliberate sul sito internet del MEF entro il 28.10. Con il versamento del saldo viene ordinariamente effettuato il pagamento a conguaglio della somma complessivamente dovuta, **fatta eccezione per enti pubblici, soggetti privati diversi da società, trust e altro**. Segnaliamo che il MEF, con **circolare n. 1/DF del 18.03.2020** ha fornito precisazioni in relazione ai versamenti da effettuare specificando, in sede di premissa applicazione, che qualora i comuni abbiano deliberato nel 2019 le aliquote applicabili dal 2020, devono trovare applicazione le aliquote in uso l'anno precedente.

Versamento del 16.12.2021

In occasione del versamento del saldo (16.12.2021) verrà effettuato il conguaglio con quanto effettivamente dovuto dal contribuente (in relazione alle delibere comunali adottate per il 2021)

Come effettuare il versamento?

Tramite **F24 ordinario o semplificato**.

Tramite apposito **bollettino postale**.

Piattaforma CAD / PagoPA.

Segnaliamo che per gli enti pubblici, soggetti privati diversi da società, trust e altri soggetti che ricadono in specifiche eccezioni, viene previsto il pagamento in **tre rate** (due acconti da versare in data 16.06 e 16.12.2021 ed una terza rata a saldo entro il 16.06 dell'anno successivo).

Con **risoluzione n. 29/E del 29.05.2020** l'Agenzia delle Entrate ha fornito i codici tributo necessari per effettuare i versamenti dell'imposta (confermando anche quelli in uso negli anni precedenti).

OSSERVA

Con l'articolo 177 del DL n. 34/2020 il legislatore ha previsto l'abolizione della prima rata IMU per l'anno 2020 sugli immobili adibiti e stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali.

Allo stesso modo sono **esonerati gli immobili della categoria catastale D/2** (alberghi e pensioni), gli 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 **B&B**, dei **resident** e dei **campeggi**, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Nuova IMU

Secondo quanto stabilito dalla legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020, **l'imposta unica comunale è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle (nuove) disposizioni introdotte dalla legge Finanziaria 2020.**

L'imposta 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.

Il **presupposto dell'imposta** è il **possesso di immobili**, fatta eccezione per l'abitazione principale o assimilata (tranne nel caso in cui si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9). Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:

DEFINIZIONI DI IMMOBILI

- I** Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere 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.
- II** 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.
- III** 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;
- 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, 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.

IV 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.

V Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Soggetto passivo

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, inoltre:

1. 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;
2. il **concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
3. 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.**

Base imponibile

La **base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.** Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito:

1. da quello ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto**, vigenti al 01.01 dell'anno di imposizione;
2. tale importo deve essere **rivalutato del 5%** ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
3. a tale importo vanno applicati i seguenti **moltiplicatori**:

COEFFICIENTI

Coefficiente	Immobili
160	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	Fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
80	Fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
65	Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
55	Fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

OSSERVA

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.**

Per i **fabbricati di categoria catastale D** non iscritti in Catasto e interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato alla data del 01.01 di ogni anno applicando specifici coefficienti definiti dal MEF.

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 01.01 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 **utilizzo edificatorio dell'area**, di **demolizione di fabbricato**, di **interventi di recupero**, 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**.

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.

Si segnala che la **base imponibile** viene **ridotta del 50%** nei seguenti casi:

RIDUZIONI BASE IMPONIBILE

I	Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
II	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
III	Unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai

parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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

Per le **abitazioni locare 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.**

Aliquote

Con riferimento alle aliquote applicabili, la legge n. 160/2019 prevede una revisione generale del sistema precedente, anche alla luce dell'assorbimento della TASI. Di seguito illustriamo le aliquote e le ipotesi in cui trovano applicazione:

ALIQUOTE APPLICABILI – NUOVA IMU

Aliquota	Ipotesi
Da 0 a 0,6%	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 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. 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 spetta a 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.
0 – 0.1%	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.
0 – 0,25%	Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e

	<p>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.</p> <p>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>
0 – 1,06%	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.
0,76 – 1,06%	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.
0 – 1,06%	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.

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 **possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% di cui al comma 754 sino all'1,14%, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI)**. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

OSSERVA

A decorrere dall'anno 2021, i comuni possono diversificare le aliquote 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 Legge Finanziaria 2020, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione. Decorso il predetto termine di quarantacinque giorni, il decreto può essere comunque adottato.

In ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate, 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 elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa.

Con riferimento alle esenzioni, la legge n. 160/2019 ha individuato le seguenti ipotesi, che trovano applicazione a partire dal periodo d'imposta 2020.

TERRENI AGRICOLI

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

1. **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;
2. **ubicati nei comuni delle isole minori** di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
3. a **immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttibile;
4. **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 dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

ESENZIONI IN BASE ALL'UTILIZZO

Sono **esenti dall'imposta**, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

1. 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**;
2. i **fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9**;
3. i fabbricati con **destinazione ad usi culturali** di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
4. i fabbricati **destinati esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
5. 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;
6. 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;
7. gli **immobili posseduti e utilizzati da Enti pubblici e privati** (diversi da società), **trust** che non hanno ad oggetto principale attività commerciale, **organismi di investimento collettivo del risparmio** nel caso in cui siano destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattica, ricettiva, culturale, ricreativa e sportiva, di religione o di culto, diretta all'esercizio del culto e

alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, catechesi, e di educazione cristiana.

ESENZIONI "CORONAVIRUS"

Come anticipato in premessa il legislatore, al fine di fronteggiare l'emergenza sanitaria ha introdotto alcune **esclusioni ed esenzioni al pagamento** dell'IMU per il 2021. La maggioranza di tali interventi erano riferiti al pagamento dell'acconto 2021 ma sono in ogni caso ancora attive alcune delle esclusioni anche per il saldo 2021

Segnaliamo, in particolare, le seguenti esenzioni:

- **immobili con proroga della sospensione degli sfratti** - l'articolo 4 ter del DL n. 73/2021 ha previsto l'esenzione dal versamento dell'IMU dovuta dalle persone fisiche per l'immobile posseduto e locato ad uso abitativo per il quale risulta emessa la convalida di sfratto per morosità. In particolare, qualora la convalida sia stata emessa successivamente al 28.02.2020 con esecuzione sospesa fino al 30.09.2021. In alternativa, viene richiesta l'emissione della convalida di sfratto entro il 28.02.2020 con esecuzione sospesa fino al 30.06.2021 (la prima rata eventualmente versata può essere chiesta a rimborso);
- l'articolo 78 DL n. 104/2020 ha introdotto l'esenzione IMU 2021-2022 per gli **immobili rientranti nella categoria catastale D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i gestori delle attività ivi esercitate siano i relativi soggetti passivi. Tale esenzione risulta applicabile anche al saldo IMU 2021.

Codici tributo

Di seguito riportiamo i **codici tributo** indicati nella risoluzione n. 29/E/2020 ai fini del versamento dell'imposta per l'anno 2020.

CODICI TRIBUTO

Codice	Descrizione
"3912"	"IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE";
"3913"	"IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";
"3914"	"IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE";
"3916"	"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE";
"3918"	"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE";
"3923"	"IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
"3924"	"IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
"3925"	"IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
"3930"	"IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

"3939"	"IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE".
"350E"	"IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE";
"351E"	"IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE";
"353E"	"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE";
"355E"	"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE";
"357E"	"IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
"358E"	"IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE";
"359E"	"IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO";
"360E"	"IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE".

Versamento

Come anticipato in premessa, la legge n. 160/2019 stabilisce che **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.**

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 previsto dal comma 757 dell'articolo 1 legge n. 160/2019 pubblicato alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Il versamento dell'imposta degli Enti pubblici, soggetti privati diversi da società, trust e organismi di investimento ammessi all'esenzione **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'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.**

OSSERVA

Per i **beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale**, e per le **parti comuni 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 da parte del soggetto che amministra il bene.**

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.

L'omesso o tardivo versamento può essere regolarizzato fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal **ravvedimento operoso**:

OMESSO O TARDIVO VERSAMENTO		
	Sanzione ridotta	Termini di versamento
Versamenti tardivi	1/10 dell'1% per giorno	Entro 14 giorni dalla scadenza.
Versamenti tardivi	1/10 del 15%	Dal 15° al 30° giorno dalla scadenza.
Tutte le violazioni	1/9 del 15%	Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza
Tutte le violazioni	1/8 del 30%	Dal 1° giorno al termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno di violazione.
Tutte le violazioni	1/7	Entro due anni dalla violazione o entro il termine della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.
Tutte le violazioni	1/6	Oltre 2 anni dalla violazione oppure oltre il termine della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.
Tutte le violazioni	1/5	Se la sanatoria avviene dopo al constatazione della violazione nel PVC.
Tardiva dichiarazione	1/10	Entro 90 giorni dal termine di presentazione della dichiarazione.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti