



# COMUNE DI GERMIGNAGA

PROVINCIA DI VARESE

C.A.P. 21010 Via A. Diaz, 11 Tel.0332/531337 Fax 0332/531703

C.F./P.I. 00343860128

e-mail:protocollo@cert.comune.germignaga.va.it

[www.comune.germignaga.va.it](http://www.comune.germignaga.va.it)

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – I.M.U. 2021

### 1. PRESUPPOSTO

La “nuova” IMU è disciplinata dall’art. 1 – commi 738 – 783 della L. 160/2019.

Presupposto dell’imposta è il possesso di immobili.

Il possesso dell’abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Dal 2020 l’IMU e la TASI, quali componenti IUC, sono abrogate.

### 2. DEFINIZIONI

- 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 comunemente utilizzato;
- 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;
- per TERRENO AGRICOLO si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

### 3. SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell’IMU sono coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:

1. Proprietà;
2. Usufrutto;
3. Uso;
4. Abitazione;
5. Enfiteusi;
6. Superficie;
7. Il concessionario su aree demaniali;
8. Il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;

9. 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.

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.

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 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 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.

Si ricorda che 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.

#### **4. TERMINE PER L'APPROVAZIONE DELLE ALIQUOTE**

Per l'anno 2021, i comuni possono approvare le aliquote ed il regolamento IMU entro il 31 maggio 2021, in ogni caso dette deliberazioni hanno effetto dal 1 gennaio.

Seguendo le indicazioni operative pubblicate dal MEF il 23.3.2021, le delibere di approvazione delle aliquote e i regolamenti dell'IMU relativi all'anno 2021, in applicazione dell'art. 1, comma 767, della L. 160/2019, devono essere trasmessi, mediante inserimento nel Portale del federalismo fiscale, entro il termine perentorio del 14.10.2021 affinché il MEF proceda alla successiva pubblicazione nel sito internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) entro il 28.10.2021. La pubblicazione entro tale ultimo termine costituisce condizione di efficacia degli atti, con la conseguenza che, in assenza, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno 2020.

#### **5. QUOTA STATO**

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della L. n. 160/2019, è 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.

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.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

#### **6. DETRAZIONI**

**DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE** - solo per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Non costituisce presupposto dell'imposta IMU il possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

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 200,00 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. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita

tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

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 D.P.R. n. 616/1977.

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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

## 7. ESENZIONI E AGEVOLAZIONI

### 7.1. ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, 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.

Si ricorda che 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.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
- 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;
- 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.

### 7.2. ALTRI IMMOBILI

**Sono ESENTI dall'imposta i terreni agricoli posti sul territorio del Comune di Germignaga** in quanto ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, L. n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del MEF n. 9/1993.

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

- 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;

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del D.P.R. 29.09.1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 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'11.02.1929 e reso esecutivo con la L. 27.05.1929, n. 810;
- 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;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del c. 1 dell'art. 7 del D. Lgs 30.12.1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. 24.01.2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 24.03.2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del MEF 19.11.2012, n. 200.

### 7.3 AGEVOLAZIONI PER EMERGENZA COVID-19

La prima novità riguarda le agevolazioni per i soggetti che più hanno subito gli effetti delle misure di contenimento imposte per fronteggiare l'epidemia Covid-19.

**Esenzione della prima rata IMU 2021** per gli immobili adibiti ad attività di tipo **turistico o di intrattenimento**, secondo le regole già applicate nel 2020. L'art. 1, comma 599, della legge di bilancio 2021 (L. 178/2020) conferma, seppure in parte, la disciplina di favore dettata dalla normativa emergenziale in materia di IMU. A questa, si aggiunge l'**esenzione** già disposta dall'art. 78 del DL 104/2020, per gli anni **2021 e 2022**, con riferimento alle unità destinate a **cinema e teatri**.

La legge di Bilancio 2021 ha in particolare stabilito l'**esonero dal pagamento di giugno** con riferimento alle seguenti fattispecie:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) 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;
- 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.

Con eccezione degli immobili di cui alle lettere a) e c), per tutte le altre ipotesi l'esonero deve rispettare la regola secondo cui il gestore deve coincidere con il soggetto passivo del tributo.

Con riferimento alle attività di bed & breakfast e di affittacamere, le FAQ pubblicate sul sito del dipartimento delle Politiche fiscali precisano che l'attività deve essere svolta in forma imprenditoriale, anche se questo non è imposto dalla normativa in materia.

Alle misure della manovra 2021 si aggiungono quelle dell'articolo 78 del DL 104/2020. In forza di tale previsione, gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, sono esenti per le intere annualità 2021 e 2022, a condizione che i gestori siano anche i soggetti passivi d'imposta.

La regola è che l'esonero prescinda dalla categoria catastale ma sia condizionato alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Fanno eccezione:

- 1) gli alberghi e pensioni che devono ricadere nella categoria catastale D2;
- 2) le unità fieristiche che devono appartenere alla categoria catastale D;
- 3) i cinema e teatri che devono essere classificati nella categoria D3.

Il Decreto c.d. "Sostegni" ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU 2021 i soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal medesimo D.L., cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che

svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo.

Nello specifico, l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019.

#### 7.4 PENSIONATI ESTERI

La seconda novità è relativa alla introduzione (o per meglio dire, la reintroduzione, visto che una previsione analoga esisteva anche precedentemente alla riforma IMU, entrata in vigore lo scorso anno) di una forma di agevolazione per i pensionati residenti all'estero.

Il comma 48 dell'art. 1 della L. 178/2020 prevede una riduzione IMU per i titolari di pensioni maturate all'estero. Dal 1.1.2021, l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da soggetti non qui residenti e titolari di pensione maturata con Stati per i quali è presente una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia, viene applicata una **riduzione pari alla metà dell'IMU dovuta**.

**NOTA BENE:** dal 2020 perdono l'esenzione dall'IMU gli immobili posseduti dai cittadini italiani iscritti all'A.I.R.E., già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, stante l'abrogazione della normativa in materia.

#### 8. BASE IMPONIBILE

La base imponibile 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'art. 3, c. 48, della L. 23.12.1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

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

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

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in 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 c. 3 dell'art. 7 del D. L. 11.07.1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla L. 8.08.1992, 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.

La base imponibile dei fabbricati è **ridotta al 50 per cento** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- 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 deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) tale da compromettere le caratteristiche statico-strutturali dell'immobile non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3, c. 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6.6.2001, n.380. Il regolamento comunale IMU definisce le caratteristiche di inagibilità e le condizioni per poter fruire della predetta riduzione;
- 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) 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 sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

I fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, (cosiddetti **beni merce**), **fino all'anno 2021**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono assoggettati all'IMU**, considerando un'aliquota base dello 0,1%, modificabile con apposita delibera di Consiglio Comunale, in conformità con la normativa vigente.

A decorrere dall'anno 2020, l'aliquota base per i **fabbricati rurali ad uso strumentale**, di cui all'art. 9, c. 3 bis del D.L. 557/93, convertito con modificazioni dalla legge 133/1994, è pari allo 0,1 per cento. Il Comune ha facoltà di ridurla fino ad azzerarla.

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.

ATTENZIONE: A partire dal 2020 il concetto di pertinenzialità deve, pertanto, essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale del predetto c. 741, lett. a).

Di conseguenza l'area non viene tassata se ha la qualifica di pertinenza ed è accatastata unitamente al fabbricato.

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area**, di **demolizione di fabbricato**, di **interventi di recupero** a norma dell'art. 3, c. 1, lettere c), d) e f), del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001, 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.

Si precisa che è possibile verificare la rispondenza delle previsioni urbanistiche a cui sono soggette le aree edificabili, consultando il PRG vigente, sul sito web del Comune:

[http://www.comune.germignaga.va.it/servizi/notizie/notizie\\_homepage.aspx](http://www.comune.germignaga.va.it/servizi/notizie/notizie_homepage.aspx).

Il Comune di Germignaga determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento, ai fini del pagamento dell'imposta. La relativa delibera è pubblicata sul sito comunale.

## 9. CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili.

Diversamente dalle imposte sui redditi, l'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- BASE IMPONIBILE
- MESI DI POSSESSO
- PERCENTUALE DI POSSESSO
- ALIQUOTA DI RIFERIMENTO
- DETRAZIONI SPETTANTI

Si ricorda che 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.

L'IMU si calcola come segue:

$$\text{IMPOSTA DOVUTA} = \text{BASE IMPONIBILE} \times (\text{MESI DI POSSESSO} / 12) \times (\text{PERCENTUALE DI POSSESSO} / 100) \times (\text{ALIQUOTA} / 100)$$

Se il possesso riguarda l'abitazione principale (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), occorre determinare per ciascun periodo anche la quota di detrazione spettante nella misura massima di 200 euro di detrazione ordinaria.

$$\text{DETRAZIONE SPETTANTE} = (\text{DETRAZIONE ORDINARIA}) / (\text{NUMERO CONTITOLARI CHE UTILIZZANO L'ABITAZIONE}) \times (\text{MESI DI UTILIZZO} / 12)$$

Se il possesso riguarda **immobili locati a canone concordato** di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è **ridotta al 75 per cento**.

Si specifica che il personale dell'Ufficio Tributi può fornire tutte le informazioni utili per il calcolo e il versamento, ma non effettua conteggi d'imposta per conto dei contribuenti.

Sul sito on line del Comune di Germignaga, è disponibile il programma per effettuare il calcolo dell'imposta, e di stampare il modello F24: <https://www.riscotel.it/calcoloiuc/?comune=D987>

Nel caso di versamenti tardivi, il programma permette di calcolare l'importo del "ravvedimento operoso".

L'imposta deve essere versata in rate come indicato nella sezione "SCADENZE E MODALITA' DI VERSAMENTO".

## 10. SCADENZE

Per l'anno 2021 sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

- **PRIMA RATA IN ACCONTO: 16 GIUGNO 2021**
- **SECONDA RATA A SALDO: 16 DICEMBRE 2021**

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 2021**.

Per il 2020, primo anno di applicazione della nuova IMU, il c. 762 della L. 160/2019 (legge di Bilancio 2020) prevedeva che la rata di acconto fosse pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019.

**Dal 2021 la rata di acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre, sempre calcolata facendo riferimento alle aliquote dell'anno precedente.** Il saldo è calcolato con riferimento agli immobili posseduti nel secondo semestre dell'anno in corso e include il conguaglio anche sulla prima rata per tener conto delle aliquote deliberate nell'anno. Quindi per un immobile posseduto da marzo 2021 si paga l'acconto calcolato con le aliquote 2020 per 4 mesi ed il saldo calcolato con le aliquote 2021 per 6 mesi cui si deve sommare il conguaglio per la eventuale differenza di aliquote sui primi 4 mesi.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "**ravvedimento operoso**".

## 11. MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'art. 17 del D. Lgs n. 241/1997, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate (Modello F24).

### 11.1. DOVE SI TROVA IL MODELLO F24

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere stampato direttamente dal sito del Comune o da quello dell'Agenzia delle Entrate.

### 11.2. COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", inserendo il codice dell'Ente destinatario del versamento, il **codice che identifica il COMUNE DI GERMIGNAGA è: D987**, e i "codici Tributo", istituiti dall'Agenzia delle Entrate, indicati nella tabella riportata nella pagina seguente.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia d. Entrate n. 75075/2013, sono stati modificati i modelli F24 ordinario ed F24 semplificato nonché le relative avvertenze di compilazione. Tali modifiche hanno effetto dal 01.7.2013.

Ai modelli, nell'intestazione della "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", è stato inserito il campo "IDENTIFICATIVO OPERAZIONE". In tale campo i contribuenti, ove richiesto da Comune, dovranno inserire un codice identificativo dell'operazione cui si riferisce il versamento.

### 11.3. COME SI PAGA CON MODELLO F24

Il pagamento, cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune, può essere effettuato utilizzando il modello F24, che non prevede l'applicazione di commissioni.

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca convenzionata e presso gli uffici postali.

Si ricorda inoltre che tutti i titolari di partita Iva hanno l'obbligo di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente in via telematica.

Il pagamento può avvenire anche on-line tramite i servizi di home banking o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.

Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro); l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Il Comune può disciplinare il versamento minimo con proprio Regolamento: per il Comune di GERMIGNAGA l'importo minimo è fissato in euro 5,00. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

L'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione n. 29/E del 29.5.2020, per i versamenti dell'IMU tramite il modello F24, ha confermato i codici tributo già istituiti con le risoluzioni n. 35/E/ 2012 e n. 33/E/2013, ed ha istituito il codice tributo per il versamento dell'IMU relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita di cui all'articolo 1, c. 751, della L. 27.12.2019, n. 16.



### ***I Codici per il versamento***

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>CODICE TRIBUTO</b>	
	<b>COMUNE</b>	<b>STATO</b>
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato		3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - incremento comune	3930	
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	

#### **11.4 PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO**

L'IMU, Imposta Municipale Propria, è dovuta anche da tutti coloro (italiani o stranieri) che, pur non essendo residenti nel territorio dello Stato, possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc.). Deve essere calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF/2012 nonché le disposizioni di cui alla L. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) relativamente al versamento da effettuare allo Stato.

Anche i soggetti non residenti dovranno, pertanto, versare l'IMU seguendo le disposizioni generali illustrate nella su citata circolare. Coloro che non potessero utilizzare il modello F24, possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel Comunicato Stampa del 31.5.2012 emesso dal MEF):

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria pubblicato sul sito on line del Comune di GERMIGNAGA, alla voce “Informazioni utili – Dati contabili finanziari”, di cui si riporta il link per l’accesso:  
<http://www.comune.germignaga.va.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=16612&idCat=17569&ID=17569&TipoElemento=categoria>
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN: IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come **causale** dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del soggetto passivo o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nelle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E/2012, n. 33/E/2013, n. 29/E/2020;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

Si precisa, infine, che non sono più applicabili le disposizioni di cui all'art. 1, c. 4-bis, del D. L. n. 16/1993 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 75/1993, in base alla quale era prevista per tali soggetti la possibilità di versare l'ICI in un'unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre, con applicazione degli interessi nella misura del 3%.

#### 11.5. PAGAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - 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 congruaggio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune.

I soggetti suddetti 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 al 01/01/2020.

## **12. DICHIARAZIONE**

Per le variazioni intervenute nel 2020 è possibile presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2021.

Ai sensi dell'art. 1, comma 769, della Legge 160/2019, i soggetti passivi 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 verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua 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 MEF 30.10.2012, pubblicato nella G.U. n. 258 del 5.11.2012.

In ogni caso, **ai fini dell'applicazione dei benefici** di cui al c. 741, lettera c), numeri 3) - alloggi sociali - e 5) - personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e Forze di polizia - ed al c. 751, terzo periodo - beni merce - il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

Si ricorda che la **presentazione della dichiarazione IMU è obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali e comunque ogni qualvolta le informazioni non siano direttamente conoscibili dal Comune.**

**Relativamente a tutte le fattispecie di esenzione IMU di cui ai decreti Ristori, per i settori colpiti dall'emergenza Covid-19, l'Ufficio richiede di presentare apposita autocertificazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.**

Gli **enti non commerciali** in possesso di immobili che formano oggetto di esenzione da IMU ai sensi dell'art. 1, c. 759, lettera g), L. n. 160/2019 sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze, la dichiarazione IMU - ENC.

Le dichiarazioni vanno presentate **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione deve essere presentata ogni anno. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo dell'art. 1, c. 770, L.160/2019, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26.6.2014, pubblicato nella G.U. n. 153/2014.

Il modello di dichiarazione IMU - ENC può essere inviato esclusivamente in via telematica. A tal fine è necessario utilizzare i canali Entratel o Fisconline messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

Il Regolamento comunale IMU, tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo: [http://www.comune.germignaga.va.it/servizi/notizie/notizie\\_homepage.aspx](http://www.comune.germignaga.va.it/servizi/notizie/notizie_homepage.aspx)

### **ATTENZIONE**

L'Ufficio Tributi **informa** che la presente scheda informativa è stata elaborata in base alla normativa sull'imposta municipale propria (IMU) aggiornata sino al giorno di compilazione.

Poiché il Governo o il Parlamento potrebbero apportare delle modifiche alla legislazione vigente, l'Ufficio Tributi invita i gentili contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU e a reperire nei prossimi mesi la eventuale versione più aggiornata della scheda informativa.