

SALDO IMU 2021

Entro il 16 dicembre 2021 dovrà essere versata la rata di saldo, in base alle aliquote e alle detrazioni **già deliberate** dall'Amministrazione Comunale, ad esclusione di coloro che hanno provveduto al pagamento dell'imposta in unica soluzione nel mese di Giugno.

QUALI IMMOBILI PAGANO

FATTISPECIE	ALIQUOTE 2021
Abitazioni principali di lusso categoria A/1, A/8, A/9 e loro pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7	0,55%
I fabbricati regolarmente assegnati dagli ex IACP e dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati	1,06%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%
Beni merce	0,10%
Altri immobili - categoria D uso produttivo	1,06%
Altri immobili - categoria A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, C/2, C/6, C/7	1,06%
Altri immobili - categoria A/10, C/1, C/3, C/4	1,06%
Aree edificabili	1,06%
Terreni agricoli iscritti in catasto, compresi quelli non coltivati	0,88%

DETRAZIONE di € 200,00 per abitazione principale nei casi previsti dalla normativa vigente;

IMMOBILI ESCLUSI

L' IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- ◆ le abitazioni principali (tranne le categorie A/1, A/8 e A/9) e loro pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie indicate
- Sono altresì esclusi i seguenti immobili (**previa presentazione della Dichiarazione di Variazione IMU**):
- ◆ 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
 - ◆ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica
 - ◆ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale
 - ◆ 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 D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
 - ◆ i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del citato D.lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione

ESENZIONI IMU 2021

Il comma 3 dell'art. 78 del Decreto Legge n. 104/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n.126 del 13/10/2020 prevede l'esenzione dal pagamento dell'IMU 2021 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Ai sensi dell'art. 4 ter, decreto legge n. 73/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2021, alle persone fisiche che possiedono un immobile concesso in locazione a uso abitativo che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'esenzione dal versamento dell'IMU per l'anno 2021 relativa al suddetto fabbricato.

L'esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile concesso in locazione ad uso abitativo che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020 la cui esecuzione è sospesa fino al 31 dicembre 2021.

I soggetti beneficiari hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021.

Per avere diritto alle suddette esenzioni occorre presentare la Dichiarazione di Variazione IMU 2021.

RIDUZIONE PER I PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge di Bilancio 2021 ha stabilito, a decorrere dall'anno 2021, la riduzione pari al 50% dell'imposta per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, a condizione che non sia 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.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione

RIDUZIONI

Beneficiano della **riduzione** della base imponibile del 50 %:

- ◆ i fabbricati concessi in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli), ad esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per poter beneficiare della riduzione occorre rispettare **tutte** le seguenti condizioni:
- ◆ 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
 - la concessione dell'immobile ai genitori/figli deve risultare da un contratto, in forma scritta o verbale, che deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.
 - La riduzione decorre dalla data di stipula (in caso di forma scritta) o di conclusione (in caso di accordo verbale). L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.
- ◆ i fabbricati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU o apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.

- ◆ i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 del D.lgs n. 42/2004.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU.

AGEVOLAZIONI REGOLAMENTARI

Viene **assimilata** all'abitazione principale e quindi non paga l'imposta l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono 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 l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione all'ufficio tributi entro il termine fissato per il versamento del saldo.

Sono **esenti**, solo per il periodo nell'anno durante il quale sussistono le condizioni, gli immobili dati in comodato gratuito, regolarmente registrato, al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali (esclusa la quota IMU riservata allo Stato sui fabbricati D) e i fabbricati dati in comodato gratuito, regolarmente registrato, ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

Per avere diritto all'esenzione occorre presentare apposita comunicazione all'ufficio tributi da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

COME SI CALCOLA

Ogni contribuente calcola l'IMU in autoliquidazione applicando alla base imponibile le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale, tenendo conto della quota e dei mesi di possesso.

L'imponibile dei fabbricati è dato dal prodotto della rendita catastale vigente al 1° gennaio 2021 rivalutata del 5% (rendita moltiplicata per 1,05) e del moltiplicatore:

FABBRICATI	gruppo catastale A (esclusa la categoria A10) e categorie catastali C2-C6-C7 : rendita rivalutata x 160 ;
	gruppo catastale B e categorie catastali C3-C4-C5 : rendita rivalutata x 140
	categorie catastali A10 e D5 : rendita rivalutata x 80
	categoria catastale C1 : rendita rivalutata x 55
	categoria catastale D (esclusa la categoria D5): rendita rivalutata x 65
	categoria catastale D privi di rendita e posseduti da imprese: valore contabile x i coefficienti stabiliti con decreto del MEF 7 Maggio 2021
AREA EDIFICABILE	valore commerciale dell'area, autodeterminato dal soggetto passivo.
TERRENI AGRICOLI	diversi da quelli posseduti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli: (reddito dominicale + rivalutazione del 25%) x 135

Le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dal Catasto, il valore commerciale delle aree edificabili viene **autodeterminato dal contribuente** anche sulla base dell'andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati D posseduti da imprese, non ancora accatastati, tramite le scritture contabili.

Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati, occorre procedere con sollecitudine all'accatastamento poiché per determinare l'imposta non è più consentito utilizzare la cosiddetta "rendita presunta".

Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato sconterà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato.

COME SI PAGA

Si può pagare con delega di pagamento modello **F24** presso uffici postali, sportelli bancari o tramite home-banking. L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per ciascun rigo del modello F24, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.

Non si versa se l'importo riferito all'intero anno per tutte le fattispecie imponibili è inferiore a **€ 3,00**, mentre se l'importo della sola rata di acconto è inferiore a € 3,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di dicembre.

Sono considerati regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un **contitolare** anche per conto degli altri.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", indicando l'Ente destinatario del versamento e il "codice tributo" a seconda della tipologia del bene cui si riferisce il versamento.

Il **codice Ente** che identifica il **Comune di Bellinzago Lombardo** è **A751**, mentre i **codici tributo** sono i seguenti:

DENOMINAZIONE	CODICE
IMU - Abitazione principale e relative pertinenze	3912
IMU - Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU - Terreni agricoli	3914
IMU - Aree fabbricabili	3916
IMU - Altri fabbricati	3918
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO	3925
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE	3930
IMU - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)	3939

LA DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU, è un modulo ministeriale che deve essere presentato dai soggetti passivi solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a un diverso ammontare dell'imposta dovuta **attengono a riduzioni o esenzioni d'imposta** o non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale o dal modello unico informatico (MUI) predisposto dal notaio.

La dichiarazione deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Le dichiarazioni hanno effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dei tributi dovuti.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

TIPO	SANZIONE RIDOTTA	TERMINE
SPRINT	0,1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,40%	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,5% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,66% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,75% dell'importo non versato	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	4,28% dell'importo non versato	entro due anni dall'omissione o dall'errore
	5% dell'importo non versato	oltre due dall'omissione o dall'errore

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi calcolati esclusivamente sull'imposta dovuta (al netto della sanzione), al tasso legale annuo attualmente pari allo 0,01% per ogni giorno di ritardo, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Interessi} = \frac{\text{imposta} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso legale}}{36500}$$

COME CONTATTARE L'UFFICIO IMU

- SETTORE ENTRATE -

- tramite telefono al seguente recapito:
- 02/95385016

- tramite posta elettronica al seguente indirizzo:
- entrate.bellinzagolombardo@unioneaddamartesana.it

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo www.comune.bellinzagolombardo.mi.it, nell'apposita sezione "IMU 2021".