

Acconto IMU 2021

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito al versamento dell'acconto IMU 2021 in scadenza mercoledì 16 giugno 2021.

Gli allegati da consultare:

Acconto IMU 2021	1
Premessa	2
Acconto 2021	2
Abitazione principale	3
Base imponibile	3
Riduzione della base imponibile	4
Aliquote	6
Esenzioni	6
Esenzioni limitate alla 1° rata 2021	7
Versamenti	8
Modalità di versamento	9
Compilazione F24	10
Dichiarazione IMU	10
Accertamento e sanzioni	11

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Acconto IMU 2021

PS STUDIO ASSOCIATO

di Parise Onorina Avvocato e Suadoni Damiano Commercialista

Premessa

Mercoledì 16 giugno è il giorno ultimo per effettuare il versamento dell'acconto IMU dovuto per il 2021. È bene ricordare che gli enti locali godono di un'ampia potestà regolamentare, per cui hanno la possibilità, in situazioni particolari come l'emergenza in corso, di prorogare o differire i termini di scadenza dei versamenti dei tributi di propria competenza. Pertanto, prima di effettuare il versamento si consiglia di controllare le decisioni dei sindaci del comune in cui è ubicato l'immobile.

Acconto 2021

L'acconto del 2021 sarà pari al valore imponibile dell'immobile per l'aliquota deliberata dai comuni nei dodici mesi precedenti prendendo a riferimento il periodo di possesso che si è protratto nel primo semestre.

IMU	
Presupposto dell'imposta	Possesso di immobili; non colpisce l'abitazione principale , eccetto che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (c.d. "di lusso").
Soggetto attivo	È il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
Soggetti passivi	sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Sono altresì soggetti passivi <ul style="list-style-type: none">• il genitore assegnatario della casa familiare,• il concessionario di aree demaniali,• il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

PS STUDIO ASSOCIATO

di Parise Onorina Avvocato e Suadoni Damiano Commercialista

Abitazione principale


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.

Categorie catastali NON di lusso A2, A3, A4, A5, A6 e A7	ESENTI IMU
Categorie catastali di lusso A1, A8 E A9	NON ESENTI IMU In tal caso, dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro 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.

Qualora il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza in immobili diversi:	
↑ situati nello stesso Comune	↑ ubicati in comuni diversi
l'esenzione IMU si applica solo ad un immobile.	NO esenzione IMU

Base imponibile

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge.

Tipologia	Base imponibile IMU
Iscritto in catasto	Valore catastale (rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore)
Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato	Valore contabile (costo di bilancio x coefficiente ministeriale)  NOTA BENE - 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.
Aree fabbricabili	<p>il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno, 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.</p> <p>In caso di utilizzazione edificatoria 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.</p>
Terreni agricoli	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 %, un moltiplicatore pari a 135.
Non iscritto in catasto, diverso dai predetti	Rendita "proposta"

Tipologia fabbricato	Moltiplicatore IMU
<ul style="list-style-type: none"> • Da A/1 a A/11 esclusa A/10 • C/2, C/6 e C/7 	160
<ul style="list-style-type: none"> • B, C/3, C/4 e c/5 	140
<ul style="list-style-type: none"> • A/10 e D/5 	80
<ul style="list-style-type: none"> • D (esclusa D/5) 	65
<ul style="list-style-type: none"> • C/1 	55

Riduzione della base imponibile

Per alcune tipologie di fabbricati è prevista la riduzione della base imponibile al 50%.

Le fattispecie sono le seguenti:

↳ **fabbricati di interesse storico o artistico ;**

↳ **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;

↳ **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 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. In caso di morte del comodatario il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo esclusivamente in presenza di figli minori.

Invece, per le abitazioni locatate a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75 per cento.

Novità Legge di Bilancio 2021

La Legge di bilancio 2021 ha previsto la riduzione IMU al 50% per i **soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, residenti in uno Stato di assicurazione, diverso dall'Italia, **per una e una sola unità immobiliare a uso abitativo, a condizione che non sia locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.**

Aliquote

In linea generale, le **aliquote** vengono definite **sommando le vigenti aliquote di IMU e TASI**, lasciando quindi invariata la pressione fiscale.

Tipologia immobile	Aliquota di base
Fabbricati rurali ad uso strumentale	È pari allo 0,1% e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati c.d. BENI MERCE	Fino all'anno 2021 è pari allo 0,1 % . I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 % o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022 , i predetti fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono esenti dall'IMU .
Terreni agricoli	L'aliquota di base è fissata nella misura dello 0,76% e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06 % o diminuirla fino all'azzeramento.
Immobili ad uso produttivo, categ. D	È determinata dalla somma delle aliquote IMU e TASI (0,76 IMU e 0,1 TASI), pari allo 0,86% , di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.
Immobili diversi da abitazione	è pari allo 0,86% e i comuni possono aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta i **terreni agricoli**:

→ **posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;

→ ubicati nei **comuni delle isole minori**;

→ **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

→ **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 n. 9 del 14 giugno 1993 pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 della Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18

Sono 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**;
- ⌘ 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**;
- ⌘ 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 dagli **enti non commerciali**, destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con **modalità non commerciali**.

Esenzioni limitate alla 1° rata 2021

La Legge di bilancio 2021 ha previsto l'esenzione dal pagamento della prima IMU 2021 per:

a	gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
b	gli 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,
c	gli 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	gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili.

Gli immobili utilizzati per lo svolgimento di attività ricettive di cui alla lett. b) del comma 599, oltre a discoteche, sale da ballo, night-club e simili di cui alla lett. d), possono essere oggetto di esenzione dal pagamento della prima rata IMU **a condizione che il soggetto passivo d'imposta sia anche il gestore dell'attività esercitata nell'immobile.**

PS STUDIO ASSOCIATO

di Parise Onorina Avvocato e Suadoni Damiano Commercialista

A tale esenzione si aggiunge quanto previsto dall'articolo 6-sexies del DL Sostegni che azzerava il prelievo impositivo locale per tutti gli «operatori economici» che rispettano i requisiti previsti per la richiesta del contributo a fondo perduto, a prescindere dal comparto produttivo di appartenenza. Anche in questo caso, l'esenzione è limitata agli immobili in cui i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

Destinatari del beneficio fiscale previsto dall'articolo 6-sexies sono:

- æ coloro «che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario»
- æ con soglia di ricavi e compensi 2019 non superiore a 10 milioni di euro;
- æ titolari di partita IVA attiva alla data del 23 marzo 2021;
- æ il cui ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019.



NOTA BENE - Per i soggetti che hanno attivato la partita IVA a decorrere dal 1° gennaio 2019, l'agevolazione spetta anche senza il requisito del calo medio mensile del fatturato.

Versamenti

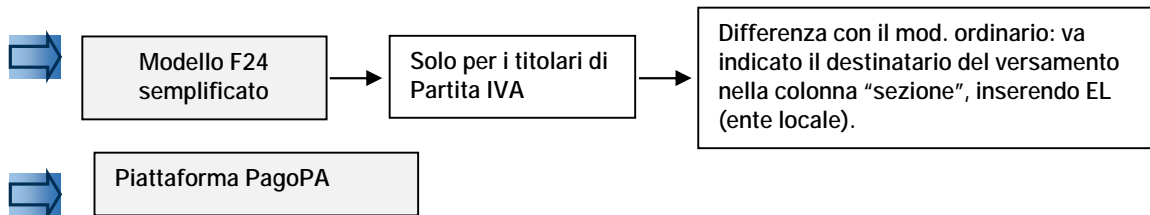
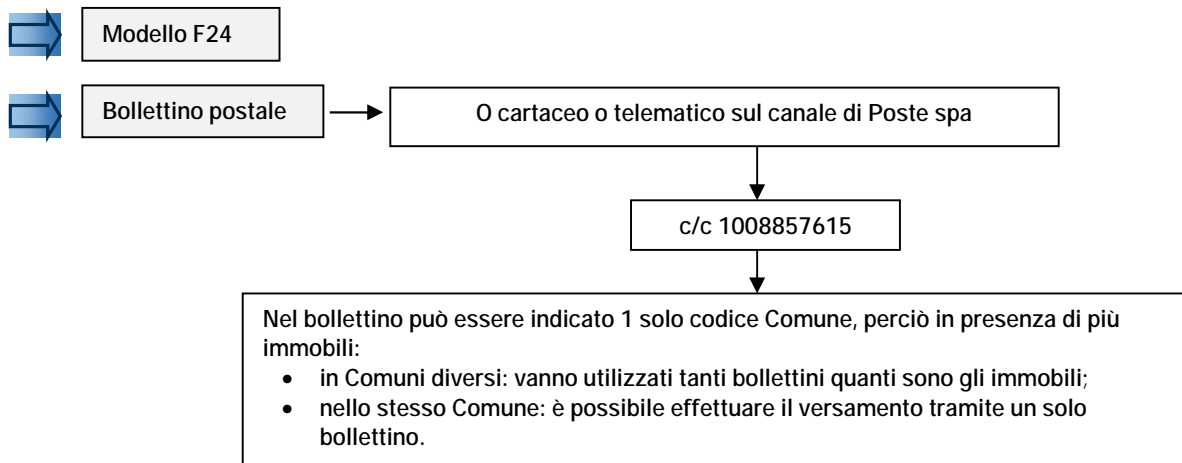
L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Versamento imposta	
1° rata - 16 giugno	È pari al valore imponibile dell'immobile per l'aliquota deliberata dai comuni nei dodici mesi precedenti prendendo a riferimento il periodo di possesso che si è protratto nel primo semestre.
2° rata - 16 dicembre	si provvederà a calcolare quanto dovuto nell'intero anno in base alle aliquote deliberate per il 2021 conguagliando il risultato ottenuto con quanto già versato a giugno.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Modalità di versamento

Per quanto riguarda le **modalità di versamento** del tributo, viene disposto l'utilizzo esclusivo del **modello F24** o del **bollettino di conto corrente postale** con esso compatibile, oppure la possibilità di utilizzare la **piattaforma PagoPA**.



Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3925 3930	Immobili categoria D: <ul style="list-style-type: none"> • Imposta destinata allo Stato • Incremento destinato al Comune
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

PS STUDIO ASSOCIATO
di Parise Onorina Avvocato e Suadoni Damiano Commercialista

Accertamento e sanzioni

In presenza di omesso o tardivo versamento dell'IMU viene applicata una sanzione del 30%. La regolarizzazione della violazione può essere effettuata fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal ravvedimento.

Sanzione ridotta		Termine versamento regolarizzazione
Da 0,1% a 1,4%	1/10 dell'1% per giorno	Entro 14 gg. dalla scadenza
1,5%	1/10 del 15%	Dal 15° al 30° giorno della scadenza
1,67%	1/9 del 15%	Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza
3,75%	1/8 del 30%	Dal 91° al termine della presentazione della dichiarazione inerente l'anno della violazione
4,29%	1/7 del 30%	Entro 2 anni dalla scadenza
5%	1/6 del 30%	Oltre i 2 anni

Fattispecie	Sanzione
omessa presentazione della dichiarazione	dal 100 % al 200% del tributo non versato, con un minimo di 50€
infedele dichiarazione	dal 50 % al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50€
mancata, incompleta o infedele risposta al questionario	da 100€ a 500€
risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica	da 50 a 200 €