



COMUNE DI MALCESINE (VR)

SERVIZIO TRIBUTI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU ANNO 2021

A decorrere dal 1 gennaio 2020 la "nuova" IMU è disciplinata dalla Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) che ha abolito la IUC ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI. L'IMU è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. **La TASI è stata accorpata con l'IMU.**

QUANTO SI PAGA: l'IMU si paga in proporzione alla quota ed ai mesi di possesso degli immobili. Per calcolare l'importo dovuto è possibile usare il **CALCOLATORE online** sul sito del Comune o contattare l'ufficio tributi inviando una mail: tributi@comunemalcesine.it.

L'importo minimo annuo del versamento è di € 12,00.

QUANDO SI PAGA (art. 1 comma 762 L. 160/2019):

- In acconto (50% dell'intera annualità) od in un'unica soluzione entro il 16 GIUGNO 2021
- A saldo e conguaglio entro il 16 DICEMBRE 2021

ALIQUOTE IMU 2021

TIPOLOGIA DI ALIQUOTE	ANNO 2021	CODICE TRIBUTO
Abitazione principale e relative pertinenze (cat. A01-A08-A09)	0,40%	3912
Immobili concessi in comodato d'uso gratuito, ai sensi del comma 10 Legge 208/2015	0,46%	3918
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	3913
Fabbricati costruiti dall'impresa costruttrice di vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce)	0,1%	3918
Aliquota altri fabbricati - da applicarsi a tutti gli immobili per cui non è prevista specifica aliquota	0,82%	3918
Aree fabbricabili	0,82%	3916
Categoria D ad eccezione della categoria D10 - aliquota base 0,76 % a favore dello Stato e 0,06% a favore del Comune.	0,82%	Quota Stato 3925 Quota Comune 3930

COME SI PAGA: Con modello F24 utilizzando i codici tributo specificati nel prospetto aliquote ed il codice Ente del Comune di Malcesine **E848**. Il comma 743 della legge 160/2019 dispone che "in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi

riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni”.

BASE IMPONIBILE: la base imponibile IMU è calcolata applicando per i fabbricati i seguenti moltiplicatori all’ammontare della rendita catastale rivalutata del 5%:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (escluso A/10) – C/2 – C/6 – C/7	160
B – C/3 – C/4 – C/5	140
A/10 – D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

ESEMPIO DI CALCOLO:



Abitazione categoria A/2 rendita € 500,00

Base imponibile (IMU) € 500,00 +5% = € 525,00 x 160 (moltiplicatore categoria A) = € 84.000

IMU 2021 € 84.000 x 0,82% aliquota = € 689,00 (€ 345,00 in acconto ed € 344,00 a saldo).



Negozi commerciale C/1 rendita € 1.500,00

Base imponibile (IMU) € 1.500,00 + 5% = € 1.575,00 x 55 (moltiplicatore categoria C) = € 86.625,00

IMU 2021 € 86.625,00 x 0,82% = € 710 (€ 355,00 in acconto ed € 355,00 a saldo).

NOVITA' 2020: I fabbricati rurali strumentali tornano ad essere soggetti a IMU

- I *beni-merce*, cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati. Detti fabbricati, finora esenti IMU, dal 2020 saranno tenuti al versamento dell’imposta fino al 1° gennaio 2022.
- *Cittadini AIRE pensionati*: Dal 1° gennaio 2021, ai sensi dell’art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 30 dicembre 2020 (legge di bilancio 2021), è introdotta una riduzione pari al 50% dell’imposta municipale unica (IMU) per i pensionati residenti all’estero e iscritti all’AIRE (titolari di pensione maturata in regime di convenzione Internazionale con l'Italia).

CHI PAGA (art. 1 comma 743 L. 160/2019):

- proprietari di fabbricati;
- proprietari di aree edificabili;
- titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati ed aree fabbricabili;
- in caso di successione, il coniuge superstite diviene titolare per legge (art. 540 del Codice Civile) del diritto di abitazione sull’immobile di residenza coniugale, seppure in presenza di altri eredi. Per cui l’immobile, fintanto che vi permane la residenza anagrafica del coniuge superstite, deve essere considerato abitazione principale con conseguente esenzione dall’imposta, a meno che non si tratti di abitazione di categoria A/1, A/8 e A/9, con conseguente pagamento dell’IMU per intero applicando l’aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge. In

questa ultima ipotesi, il coniuge superstite deve presentare la "dichiarazione IMU".

- il locatario finanziario a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali;
- se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere pagata da ciascuno in proporzione alle quote di possesso.

CHI E' ESENTE:

- ❖ abitazione principale e relative pertinenze (**eccetto gli immobili accatastati in categoria catastale A/1 - A/8- A/9**). Abitazione principale non è sinonimo di "prima casa". L'abitazione principale è quella dove dimora ed ha la residenza anagrafica il contribuente, insieme ai propri familiari. Finché l'immobile non sia destinato ad abitazione e residenza dell'intera famiglia del contribuente, l'agevolazione non potrà essere riconosciuta. Se, dunque, i familiari (i componenti del "nucleo familiare") del contribuente hanno la residenza anagrafica fuori dal territorio comunale, l'abitazione posseduta dal primo non potrà essere considerata "abitazione principale". Nel caso in cui i familiari risiedano a Malcesine, ma in un immobile diverso da quello ove risiede il contribuente, l'agevolazione è riconosciuta, ma spetta ad uno solo degli immobili. In tal caso deve presentarsi dichiarazione al fine di individuare l'immobile per il quale si intende fruire dell'agevolazione. Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (box, garage e posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;
- ❖ i terreni agricoli da chiunque posseduti;
- ❖ 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. In assenza di provvedimento del giudice l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie;
- ❖ l'unità immobiliare e le relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o usufrutto 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 o detenuta da soggetti terzi.

ESENZIONI IMU CORRELATE ALL'EMERGENZA ECONOMICA A SEGUITO DELLA PANDEMIA COVID-19: la legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021) prevede agevolazioni per il pagamento dell'IMU 2021. In particolare sono esentati dal pagamento della prima rata (acconto 2021):

- stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, alberghi, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, bed & breakfast, residence, case e appartamenti per vacanze, campeggi
- capannoni usati per allestimenti fieristici
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo.

Per queste strutture e per quelle ricettive resta valido il requisito per cui soggetto passivo d'imposta e gestore dell'attività devono coincidere.

COME COMUNICARE IL DIRITTO ALL'ESENZIONE

Ai sensi dell'art. 18 del Regolamento IMU adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 25 del 28.09.2020, per beneficiare dell'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU 2021 entro il 30/06/2022 nel seguente modo:

- indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione;
- barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione;
- riportando, nelle annotazioni, **la partita IVA ed il codice ATECO dell'attività svolta.**

COMODATO D'USO: ai sensi dell'art. 1, comma 747, della Legge n. 160/2019, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU (quindi non l'esenzione) per le unità immobiliari – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 - concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (**genitore/figlio**) che le utilizzano come propria abitazione di residenza principale. Per l'anno 2021 continua ad essere valida l'aliquota agevolata dello 0,46%. L'agevolazione vale per una sola abitazione data in comodato.

Requisiti:

1. il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune;
2. il comodante non deve possedere altri immobili (ad uso abitativo) in Italia, ad eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza (escluse le categorie catastali A/1 – A/8 – A/9);
3. il contratto di comodato deve essere registrato;
4. il soggetto passivo deve presentare dichiarazione IMU all'Ufficio tributi. La stessa ha affetto dalla data di presentazione (non è retroattiva). Per i contratti stipulati sotto la vigenza dell'ICI la dichiarazione va ripresentata.
5. Dal 2019 in caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

OBBLIGO DI DICHIARAZIONE si elencano i casi più ricorrenti:

- Aree fabbricabili: inizio possesso, variazione che incidano sul valore/base imponibile;
- Immobili in locazione finanziaria (leasing);
- Immobili demaniali in concessione;
- Fabbricati posseduti dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, purché non locati (fabbricati merce);
- Concessione in comodato d'uso dell'abitazione a favore dei parenti in linea retta di 1° grado;
- Abitazione principale e pertinenze: nel caso in cui il contribuente posseda più abitazioni (appartamenti) al medesimo indirizzo oppure abbia più pertinenze e solo alcune di esse possano fruire dell'agevolazione;
- Inagibilità dell'immobile;
- Fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONI IMU 2021:

Per variazioni intervenute nell'anno **2021**: presentazione **entro il 30/06/2022** (art. 1 comma 769 L. 160/2019).

Malcesine, 12.05.2021

Servizio Tributi
Comune di Malcesine