

INFORMATIVA IMU ANNO 2021

A decorrere dal 1° gennaio 2020 la Legge n. 160 del 27.12.2019 (Legge di Bilancio 2020) ha abolito la IUC ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.

Dall'anno 2020 la TASI NON è dovuta perché con L. 160/2019 art. 1 c. 738 è stata soppressa

Il presupposto della nuova IMU è il possesso di fabbricati, abitazioni principali di lusso (ossia incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), di aree fabbricabili e di terreni agricoli, anche incolti (per Cella Ligure i terreni agricoli e incolti sono esenti dall'IMU), se non esclusi da specifici provvedimenti normativi o ministeriali, siti nel territorio comunale, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ad esclusione dei fabbricati destinati ad abitazione principale o assimilati.

LE NOVITA' PER L'IMU 2021

Si evidenziano qui le principali novità:

- **EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA 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. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei genitori sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
Non si fa più riferimento all'abitazione coniugale, bensì alla casa familiare. A fronte di un provvedimento del giudice di assegnazione dell'abitazione, quindi, si costituisce ai fini IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli anche nel caso in cui non esista un rapporto di matrimonio con l'altro genitore. Dalla lettura della norma si evince, altresì, che il diritto di abitazione non si costituisce nel caso in cui non vi siano figli minori affidati.
- **IMU PENSIONATI ESTERI**
La legge n. 178/2020 a partire dall'anno 2021 ha stabilito per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non 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, l'imposta municipale propria di cui all'articolo della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà.
- **L'AREA FABBRICABILE CHE COSTITUISCE PERTINENZA URBANISTICA DI FABBRICATO PURCHÉ ACCATASTATA UNITARIAMENTE AL FABBRICATO MEDESIMO, È PARTE INTEGRANTE DELLO STESSO.** *Le aree non costituenti pertinenze dal punto di vista urbanistico non possono essere considerate parti integranti del fabbricato e quindi scontano l'IMU in maniera autonoma.*
- **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE: sono soggetti ad IMU.**
- **BENI MERCE: sono soggetti ad IMU sino all'anno 2021** salvo variazioni previste dalla normativa statale, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice o i fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) d) e f) del DPR n. 380/2001 e fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
- **IMMOBILI CLASSIFICATI COME F/2:** pagano come area fabbricabile.

SOGGETTI PASSIVI – CHI PAGA

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi:

- **il proprietario;**
- **il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;**

- **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;
- **il concessionario nella concessione di aree demaniali**;
- **il locatario nel leasing**, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata. Con la risoluzione anticipata del contratto la soggettività passiva IMU torna in capo alla società di leasing a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del bene;
- **l'amministratore del bene** per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (contratti di multiproprietà ex art. 69, c. 1, lett. a), di cui al D. Lgs. n. 206/2005), nonché l'amministratore di condominio per conto di tutti i condomini per gli immobili del condominio autonomamente censiti;
- **il curatore fallimentare** nel caso di fallimento e il commissario liquidatore nel caso di liquidazione coatta amministrativa sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Nell'ipotesi in cui vi siano 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 per le esenzioni o le agevolazioni d'imposta.

QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta

PRIMA RATA (ACCONTO) o RATA UNICA: 16 GIUGNO 2021

SECONDA RATA (SALDO): 16 DICEMBRE 2021

Il Comune di Celle Ligure con delibera di C.C. n. 10 del 30/03/2021 ha approvato le aliquote IMU 2021 pertanto per il pagamento dell'acconto si dovrà fare riferimento alle nuove aliquote IMU 2021 deliberate, con eventuale conguaglio rispetto all'acconto pagato.

N.B.

SONO FATTE SALVE TUTTE LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ESENZIONI/AGEVOLAZIONI PREVISTE DAI DECRETI PER L'EMERGENZA COVID.

Aliquote Nuova IMU 2021 vigenti dal 1° gennaio 2021	
Unità immobiliari adibite ad abitazione principale iscritte nelle categorie catastali A/1 A/8 e a/9 nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano e risiedono anagraficamente, relative pertinenze , ammesse nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo)	0,45%
Immobili produttivi iscritti nella categoria C/1 e C/3 i cui proprietari siano sottoscrittori di Patto di Area di cui alla Legge Regionale n. 1 del 02/01/2007 e lochino tali immobili a canone concordato o rinnovino i contratti di locazione in essere lasciandoli invariati o diminuendone i canoni.	0,63%
Limitatamente alle abitazioni : <ul style="list-style-type: none"> - Locate - Concesse in comodato gratuito con contratto registrato a parenti in linea retta entro il primo grado o collaterali entro il secondo grado che vi abbiano acquisito la residenza, adibendole ad abitazione principale - Possedute da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato iscritte all'AIRE a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risultino locate o date in comodato d'uso 	0,91%
Immobili diversi dalle abitazioni e abitazioni tenute a disposizione non locate	1,11%
Immobili iscritti nella categoria catastale D (esclusa cat. D10)	1,06%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (Beni merce)	0,15%

COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Celle Ligure è effettuato **tramite MODELLO F24 pagabile presso qualsiasi sportello bancario od ufficio postale o tramite internet mediante servizio di pagamento F24 online per i titolari di conti correnti bancari e postali con servizio attivo**, avendo cura di trascrivere correttamente il **CODICE ENTE C443 specifico per il Comune di Celle Ligure** e il codice tributo corretto tra i seguenti:

3912: abitazione principale e relative pertinenze (destinatario il Comune)

3913: fabbricati rurali ad uso strumentale (destinatario il Comune)

3914: terreni (destinatario il Comune)

3916: aree fabbricabili (destinatario il Comune)

3918: altri fabbricati (destinatario il Comune)

3939: fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce) (destinatario il Comune)

3925: immobili Categoria D Stato (destinatario lo Stato)

3930: immobili Categoria D incremento Comune (destinatario il Comune)

L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore. L'arrotondamento all'unità va effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Per il calcolo è messo a disposizione sul sito istituzionale del Comune uno strumento che effettua in automatico il calcolo delle rate e degli importi riportati poi nel modello F24.

MODALITA' DI CALCOLO

- **Abitazioni, box, garage, posti auto, magazzini, tettoie e simili ricompresi nelle categorie catastali da A/1 ad A/9, C/2, C/6, C/7:**

$$(R.C. + 5\%) \times 160 : 100 \times Aliquota$$

- **Uffici (categoria catastale A/10):**

$$(R.C. + 5\%) \times 80 : 100 \times Aliquota$$

- **Collegi, Scuole, Caserme, Ospedali (categorie catastali da B/1 a B/8):**

$$(R.C. + 5\%) \times 140 : 100 \times Aliquota$$

- **Negozi (categoria catastale C/1):**

$$(R.C. + 5\%) \times 55 : 100 \times Aliquota$$

- **Laboratori artigianali e simili (categorie catastali C/3, C/4 e C/5):**

$$(R.C. + 5\%) \times 140 : 100 \times Aliquota$$

- **Capannoni, Fabbriche, alberghi, Posti barca, Stabilimenti Balneari e simili da D/1 a D/10 (ad esclusione della categoria catastale D/5):**

$$(R.C. + 5\%) \times 65 : 100 \times Aliquota$$

- **Istituti Bancari e simili (categoria catastale D/5):**

$$(R.C. + 5\%) \times 80 : 100 \times Aliquota$$

- **Aree fabbricabili:**

Valore stabilito dall'Ente già in vigore negli anni pregressi x aliquota.

DETRAZIONI

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 detrazione si applica, altresì, 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. 61, non assimilati all'abitazione principale ex art.7, lett.c) del regolamento Imu.

ASSIMILAZIONI

Sono assimilate all'abitazione principali e come tali escluse dall'Imu:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;
- d) la casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli, minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti.

L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

e) 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.

E' equiparata all'abitazione principale, altresì, 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 previa trasmissione di apposita dichiarazione.

La presente informativa è un'elaborazione dell'ufficio e necessariamente le informazioni in essa contenute sono sintetiche e non possono contemplare tutti i casi possibili.