



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

UOC TRIBUTI

Novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 (Legge n. 160/2019) in vigore per l'anno d'imposta 2021

L'Imposta Municipale Propria (IMU) viene nuovamente disciplinata dai commi da 739 a 783 della L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020), che sostanzialmente riproducono la disciplina dell'IMU precedentemente in vigore.

- **Presupposto impositivo** per l'applicazione dell'IMU è il **possesso di immobili**, siti nel territorio del Comune.
- Sono **soggetti passivi** il proprietario o il soggetto titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni. Nel caso di **leasing**, soggetto passivo è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata. Nel caso di **concessioni di aree demaniali**, soggetto passivo è il concessionario.
- Il possesso **dell'abitazione principale e delle fattispecie ad essa equiparate, non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9: per tali unità immobiliari è dovuta l'IMU con aliquota 6 per mille dal 1/01/2020.
- 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**; la contestuale sussistenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica è presupposto imprescindibile per la qualificazione dell'unità quale abitazione principale. 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, la cui individuazione deve essere dichiarata con l'apposito modello di dichiarazione IMU.
- Sono **assimilati all'abitazione principale** e quindi esenti le seguenti fattispecie di fabbricati:
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
 - 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, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e al 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.

Per tali fattispecie, il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti prescritti nel modello di dichiarazione IMU.

RESIDENTI ALL'ESTERO CHE POSSIEDONO IMMOBILI IN ITALIA

Dal 2021 per un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, l'IMU è dovuta al 50%.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto passivo attesta, nel modello di dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, il possesso dei requisiti prescritti unitamente alla documentazione comprovante detti requisiti.

VERSAMENTI

La prima rata o acconto IMU 2021 si versa entro il 16 giugno 2021, mentre la seconda rata o saldo va versata entro il 16 dicembre 2021, sulla base delle aliquote approvate con atto D.C.C. n.93 del 23/10/2020 in quanto non sono state deliberate nuove aliquote per l'anno 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.

Il versamento dell'IMU va eseguito tramite il modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), il CODICE COMUNE da indicare per il Comune di Falconara Marittima è D472.

CASI PARTICOLARI

• IMU su abitazioni concesse in comodato

La base imponibile è ridotta del 50% 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 ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale.

La riduzione si applica a condizione che sussistano tutti i requisiti di legge, ovvero:

COMODANTE (possessore)	<ol style="list-style-type: none">1. Deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.2. Non deve possedere altri immobili di tipo abitativo in Italia, ad eccezione di quello concesso in comodato e di quello adibito a propria abitazione principale, purchè non rientrante nelle categorie catastali di lusso A/1-A/8-A/9
COMODATARIO (utilizzatore)	<ol style="list-style-type: none">1. Deve essere un parente in linea retta entro il primo grado (figlio o genitore) del comodante.2. Deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nell'immobile ottenuto in comodato
TIPO DI IMMOBILE	<ol style="list-style-type: none">1. Godono della riduzione l'abitazione concessa in comodato e le sue pertinenze classificate esclusivamente nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se iscritta a catasto unitamente all'abitazione.2. Sono escluse dal beneficio le abitazioni rientranti nelle categorie catastali di lusso A1, A8 e A9
CONTRATTO DI COMODATO	Il contratto di comodato deve essere registrato
BENEFICIO FISCALE E DECORRENZA	Il comodante-possessore ha diritto ad una riduzione del 50% della base imponibile IMU , decorrente dalla data di stipula del contratto di comodato o, se successiva, dalla data in cui il comodatario acquisisce la residenza anagrafica nell'immobile ottenuto in comodato
OBBLIGO DICHIARATIVO	Il comodante-possessore attesta il possesso dei requisiti previsti per la riduzione del 50% presentando l'apposito modello ministeriale di dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento
ALIQUTA	8 per mille

Qualora non ricorrano i requisiti elencati nella tabella precedente, non è possibile beneficiare della riduzione del 50%, ma si può applicare l'aliquota agevolata dell' 8 per mille prevista per le unità immobiliari adibite ad abitazioni concesse in comodato uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado, alle condizioni previste nella Del.G.C. n. 141 del 7/05/2020 (residenza anagrafica nell'immobile e nucleo familiare composto da almeno due persone conviventi, ovvero una persona nello stato di vedovo/a).

A tal fine va presentata apposita autocertificazione, utilizzando il modello messo a disposizione dal Comune e scaricabile dal sito internet, **con la precisazione che detta agevolazione decorre dalla data di presentazione di tale modello.** Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI-IMU per immobili eventualmente già concessi in comodato, se non si sono verificate variazioni rispetto a quanto dichiarato.

• Riduzioni IMU sulle abitazioni locate a canone concordato

Si applica la riduzione d'imposta al 75 % alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- 1) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- 2) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
- 3) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto passivo attesta, nel modello di dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, il possesso dei requisiti prescritti unitamente alla copia del contratto e alla dichiarazione di conformità.