



COMUNE DI VILLA CORTESE

Servizio Tributi

GUIDA ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

I.M.U. 2020



La nuova Imposta Municipale Propria -IMU è stata istituita con Legge n. 160/2019, commi da 739 a 783, a decorrere dal 1° gennaio 2020.

La TASI dal 1° gennaio 2020 è abolita e viene incorporata nell'IMU.

ACCONTO 2020

SCADENZA 16 GIUGNO 2020



PER L'ACCONTO 2020

Per l'anno 2020 la Legge 160/2019 al comma 762 dispone che il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e le detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019 (si ricorda che nel 2019 la TASI era dovuta esclusivamente dai *fabbricati rurali* e dagli *immobili merce*).

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con Circolare 1/DF allegata alla presente guida, ha fornito istruzioni sulle modalità di versamento IMU 2020 nel caso di:

- immobile ceduto nel corso del 2019
- immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020
- immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020
- altre fattispecie particolari

Il versamento della seconda rata è da effettuare ENTRO IL 16 DICEMBRE 2020 a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata a seguito di deliberazione aliquote 2020 entro il 31 luglio 2020.

Non sono dovuti i versamenti di importo inferiore a 2,00 €. Tale importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta e non agli importi relativi alle singole rate né alle quote riservate al Comune e allo Stato, né tanto meno ai singoli immobili.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso. 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. Il giorno di trasferimento del possesso (acquisto-vendita) si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.



NOVITA' RISPETTO AL 2019

IL GENITORE AFFIDATARIO

Dal 01/01/2020 è considerata abitazione principale la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli (minori), a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso (quindi non si parla più di coniuge assegnatario ma di genitore affidatario equiparando le coppie di fatto a quelle legalmente unite al fine del riconoscimento dei benefici IMU in caso di separazione).

Soggetto passivo dell'imposta è 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 minori, successivo alla cessazione della convivenza *more uxorio*. E' superato il precedente dettato normativo, ristretto ai casi di matrimonio equiparando le coppie di fatto a quelle legalmente unite al fine del riconoscimento dei benefici IMU in caso di separazione.

AREA PERTINENZIALE

Nel definire il fabbricato si precisa anche che costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

I PENSIONATI AIRE

Non essendo stata riproposta l'assimilazione prevista dall'art. 9-bis del D.L. 47/2014 il pensionato A.I.R.E. versa l'IMU.

USO GRATUITO PARENTI ENTRO IL 1° GRADO (genitori/figli)

L'art. 1, comma 747 della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020) ha confermato la riduzione del 50% della base imponibile IMU per le unità immobiliari (ad eccezione di quelle classificate in categoria catastale A1, A8 e A9) concesse in comodato ai parenti entro il 1° grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale.

I requisiti richiesti sono i seguenti:

- ✓ Il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nel Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- ✓ Il comodante non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia a eccezione della propria abitazione di residenza, non classificata in A1, A8 e A9 (*pertanto nel caso di un'ulteriore quota, anche solo dell'1% di un fabbricato abitativo si perde il diritto all'agevolazione*);
- ✓ Il contratto di comodato deve essere registrato presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Il comodatario deve utilizzare l'immobile concesso in comodato come propria abitazione principale, ovvero risiedervi anagraficamente e dimorarvi abitualmente.
- ✓ Le pertinenze (categorie catastali C2, C6 e C7) concesse in comodato devono risultare dal contratto registrato.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. L'agevolazione si estende alle pertinenze dell'abitazione principale data in comodato (che devono essere comprese nel contratto di comodato) nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7 (anche come precisato nella risoluzione 1/DF del 17/02/2016 del MEF).

Il contratto di comodato d'uso deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla stipula. L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto di comodato, anche in caso di tardiva registrazione, purché sanata mediante ravvedimento. L'agevolazione decorre dalla data di registrazione in caso di tardiva registrazione senza che sia intervenuto ravvedimento. Esistono due forme di contratto di comodato o in uso gratuito:

- il contratto redatto in forma scritta, da registrare presso qualunque Agenzia delle Entrate. E' soggetto all'imposta di registro in misura fissa pari a € 200 da versare con modello F23 (codice tributo 109T), oltre all'imposta di bollo. Per la richiesta di registrazione va compilato il Mod. 69 in duplice copia. Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno (salvo clausola espressa di scadenza contrattuale);
- il contratto verbale, da registrare anch'esso presso qualunque Agenzia delle Entrate se si vuole ottenere l'agevolazione IMU. La registrazione va effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta registrazione (Mod. 69) in duplice copia, in cui come

tipologia dell'atto dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato". E' soggetto all'imposta di registro in misura fissa pari a € 200 da versare con modello F23 (codice tributo 109T).

Ulteriori informazioni potranno essere reperite presso gli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale sito in via Pisa 70 - centralino 02.697161).

COME SI PAGA L'IMU

Il versamento in acconto deve essere effettuato utilizzando il modello F24 ordinario o semplificato presso qualsiasi sportello bancario o postale, senza costi di commissione, oppure avvalendosi dei servizi di home-banking (entrambi i modelli sono scaricabili "in bianco" dal sito dell'Agenzia delle Entrate).

Per la compilazione:

- il codice ente da utilizzare per il versamento è **L928** corrispondente al Comune di Villa Cortese;
- per i codici tributo da utilizzare si rimanda alla tabella dei codici indicata di seguito;
- è necessario indicare l'anno d'imposta 2020, il numero degli immobili e barrare l'apposita casella del versamento in acconto;
- l'importo a debito e l'eventuale detrazione in ciascun rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro superiore o inferiore.

Nel modello F24 ordinario è da utilizzare la sezione IMU e altri tributi locali. Nel modello F24 semplificato è necessario indicare nella prima colonna, Sezione, la sigla EL per ciascuna riga utilizzata per IMU.

Versamento dall'estero

I cittadini non residenti in Italia (AIRE) impossibilitati ad effettuare il versamento mediante il modello F24 possono assolvere l'obbligo di versamento dell'IMU a mezzo bonifico bancario, indicando come beneficiario Comune di Villa Cortese - Tesoreria, alle seguenti coordinate bancarie:

- codice IBAN : IT61R0840434110000000000382

Come causale indicare il codice fiscale del contribuente che versa il tributo, "IMU", l'anno di imposta ed il tipo di versamento (acconto, saldo, unico, ravvedimento).

Nel caso il versamento sia a favore dello Stato per immobili appartenenti al gruppo catastale D, la quota d'imposta di competenza statale dovrà essere versata con bonifico a favore della Banca d'Italia utilizzando il codice IBAN IT2G0100003245348006108000.

Anche nel caso di bonifico a favore dello Stato dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate.

I Codici tributo IMU per il pagamento con F24:

3912	abitazione principale <i>(solo per cat. catastali A1, A8, A9 - abitazioni di lusso)</i>
3913	fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	terreni
3916	aree fabbricabili
3918	altri fabbricati
3939	fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita NOVITA'
3925	immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota STATO)
3930	immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota COMUNE)

Aliquote ACCONTO IMU anno 2020

TIPOLOGIA IMPONIBILE	ALiquota	CODICE TRIBUTO
Abitazione principale e relative pertinenze (una per ognuna delle seguenti categorie: C02 – C06 – C07), <u>solo quelle accatastate nelle categorie A01 – A08 – A09</u> Vedi nota seguente	3,5 per mille	3912
Unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato	8,9 per mille	3918
Aree Fabbricabili	8,9 per mille	3916
Terreni agricoli (esclusi CD e IAP)	8,9 per mille	3914
Altri Fabbricati	8,9 per mille	3918
Unità immobiliari appartenenti alla categoria C03	8,1 per mille	3918
Unità immobiliari appartenenti alla categoria C01	8,6 per mille	3918
Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali "D" QUOTA STATO	7,6 per mille	3925
Unità immobiliari appartenenti alle categorie D02 – D03 – D04 – D05 – D06 INCREMENTO COMUNE	1,3 per mille	3930
Unità immobiliari appartenenti alle categorie D01 – D07 – D08 INCREMENTO COMUNE	0,5 per mille	3930
Alloggi regolarmente assegnati da ALER	5,9 per mille	3918
Unità immobiliari locate a canone concordato (sull'imposta calcolata si applica la riduzione del 25% L. 160/2019 art. 1 comma 760 e l'ulteriore riduzione del 25% prevista dalla delibera di C.C. n. 7/2018)	8,9 per mille	3918
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,0 per mille	3913
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	2,5 per mille	3939

NOTA – ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale s'intende l'immobile, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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
- situati in comuni diversi: in questo caso la valutazione del requisito del nucleo familiare va effettuato considerando:
 - la residenza anagrafica e la dimora del possessore e del nucleo familiare
 - la vocazione dell'immobile
 - le motivazioni che giustificano le eventuali diverse residenze dei componenti del nucleo (onere della prova a carico del contribuente es. i consumi elettrici, idrici e del gas che possono essere in grado di dimostrare la stabile occupazione dell'abitazione).

AFFITTI CONCORDATI

Si tratta di un'agevolazione prevista per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla Legge n. 431/1998. Dal 2016 per l'IMU, determinata applicando l'aliquota deliberata dal Comune, lo Stato riconosce una riduzione d'imposta nella misura del 25%.

Dall'anno 2018 il Comune riconosce un'ulteriore riduzione d'imposta pari al 25%.

Per l'anno 2020 si conferma l'ulteriore 25% di riduzione di imposta IMU, per i contribuenti che locano gli immobili ad uso abitativo sottoscrivendo contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, determinando, in tal modo e insieme all'agevolazione fiscale riconosciuta per legge, una riduzione complessiva del 50% dell'IMU dovuta.

Per usufruire dell'agevolazione occorre presentare un'apposita istanza, in fase di predisposizione, ove non già precedentemente protocollata, scaricabile dal sito

<http://www.comune.villacortese.mi.it/>

(nella sezione della modulistica dell'Ufficio Tributi) allegando copia del contratto sottoscritto e debitamente registrato, nonché redatto in conformità dell'accordo territoriale del 11/01/2018 stipulato tra il Comune di Villa Cortese e le associazioni sindacali dei conduttori e dei proprietari e l'attestazione bilaterale di rispondenza dei contenuti economici e normativi dell'accordo.

La dichiarazione ha valore fino alla scadenza del contratto. In caso contrario dovrà essere presentata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione oppure la cessazione dell'agevolazione.

Per ogni informazione contattare:

Agenzia per la Locazione Sede Operativa: Via XX Settembre, 30 -20025 Legnano -Edificio A6 2° piano Tel. 0331 18.16.357 mail: locazione@ascsole.it

RAVVEDIMENTO OPEROSO

L'OMESSO o PARZIALE VERSAMENTO dell'IMU 2020 dovuta alle scadenze previste (acconto 2020 entro il 16 giugno 2020 e saldo 2020 entro il 16 dicembre 2020), comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 30% degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può, però, evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del RAVVEDIMENTO OPEROSO, disciplinato dalla L. 160/2019, attraverso il versamento spontaneo: imposta dovuta e non versata, sanzione amministrativa nella misura ridotta e interessi legali maturati, come segue:

GIORNI DI RITARDO	SANZIONE
dal 1° al 14° giorno di ritardo	0,1% per ogni giorno di ritardo
dal 15° al 30° giorno	1,50%
dal 31° al 90° giorno	1,67%
dal 91° entro 1 anno dall'omissione	3,75%
entro 2 anni dall'omissione	4,29%
oltre 2 anni dall'omissione	5%

Gli interessi legali sono dovuti:

- nella misura dello 0,8 % annuo dal 1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
- nella misura dello 0,05 % annuo dal 1 gennaio 2020

Gli interessi maturano sull'importo da pagare (tributo da regolarizzare) calcolati giorno per giorno, secondo il calendario civile, dal giorno successivo alla data di scadenza fino alla data del pagamento.

L'Ufficio Tributi resta a disposizione per ogni ulteriore informazione o chiarimento al numero 0331 434477.