

COMUNE DI BUSSERO

NUOVA IMU INFORMATIVA 2021

A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, composta da IMU TASI e TARI è abolita, *ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI)*.

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è ora disciplinata dall'art.1 commi da 739 a 783 della **Legge n.160 del 27 dicembre 2019**.

Presupposto della nuova IMU è il **possesso** di immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualunque natura, compresi i terreni agricoli, con esclusione dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** e relative pertinenze, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota deliberata dal comune e la detrazione di 200,00 euro.

I **soggetti passivi** dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni:

>> Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'**area** occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza** esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU **solo** nel caso in cui la stessa risulti **accatastata unitariamente al fabbricato**, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".

>> Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il 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**. Il soggetto che beneficia dell'agevolazione è tenuto a presentare la "Dichiarazione Imu" *come da istruzioni ministeriali*.

>> Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 - C/6 - C/7** nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo** (come da visura catastale). Nel caso il contribuente possieda più pertinenze dell'abitazione principale della stessa categoria, deve produrre al comune apposita certificazione con gli estremi catastali della pertinenza alla quale riservare lo stesso assoggettamento tributario dell'abitazione principale.

La normativa considera **abitazione principale** la casa familiare **assegnata al genitore affidatario** dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

Il comune considera adibita ad **abitazione principale** l'unità immobiliare (*ad esclusione di quelle classificate in categoria catastale A/1, A/8 e A/9*) posseduta a titolo di proprietà o di 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Si rammenta che l'art. 540 c.c. al 2° comma dispone che sono riservati i **diritti di abitazione** al coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che corredano, se di **proprietà del defunto** o comuni.

>> Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

>> Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

La base imponibile è **ridotta al 50%** per le unità immobiliari concesse in **comodato** a cui deve essere applicata l'aliquota ordinaria deliberata dal comune.

Le **condizioni** (da applicarsi contemporaneamente) per la riduzione della base imponibile sono le seguenti:

- l'abitazione concessa in comodato *non deve essere accatastata in A/1 A/8 e A/9*;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in *linea retta di primo grado (genitori – figli) che la utilizzano come abitazione principale*;
- il comodante deve risiedere nello stesso comune del comodatario, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso comune;
- il comodante può avere al massimo un altro immobile in Italia (*oltre all'abitazione concessa in comodato*), nello *stesso Comune del comodatario*, utilizzato dal comodante stesso come abitazione principale, non accatastato in A/1, A/8 e A/9;
- il *contratto* di comodato deve essere *registrato* (presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate);

Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di **figli minori** (novità introdotta dalla legge 145/2018 - legge di bilancio 2019).

Per ulteriori chiarimenti sul comodato, è possibile visionare la Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 17/02/2016.

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, *rivalutate del 5 per cento*, i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIA IMMOBILE	MOLTIPLICATORE
da A/1 a A/9; C/2, C/6 e C/7	160
B; C/3; C/4; C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Per il calcolo dei **Terreni Agricoli** reddito dominicale (rivalutato del 25%) X **135**

N.B. >> I Terreni Agricoli posseduti e condotti da **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3 del D.Lgs. n. 99/2004 sono **esenti** dall'imposta.

Per le aree fabbricabili, il **valore** è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

L'imposta è **dovuta per anni solari** proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il 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 si computa **in capo all'acquirente** e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Il **versamento** dell'imposta deve essere effettuato in due rate: la prima entro il **16 giugno 2021** e la seconda a saldo entro il **16 dicembre 2021**. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno 2021 (*le aliquote 2021 sono uguali a quelle deliberate nel 2020*). Il codice catastale del Comune di Bussero da inserire sul modello F24 è il seguente: **B292**

Un contitolare può versare l'imposta al comune anche **per conto di tutti gli altri**, a condizione che ne sia data comunicazione scritta all'ufficio tributi. (*Per le esenzioni dell'acconto Imu 2021 riguardanti gli immobili del settore del turismo e dello spettacolo, e per gli immobili delle attività produttive, si rimanda alle comunicazioni riportate nel sito comunale*)

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a **49 centesimi**, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'imposta non è dovuta se l'**importo annuale** da versare è uguale o inferiore a **€ 5,00**.

Anche per il 2021 è destinata **allo Stato** l'intera quota del gettito IMU derivante dagli immobili classificati nel **gruppo catastale D**, calcolata ad aliquota dello 0,76%.

I soggetti passivi titolari di partita IVA possono effettuare il pagamento soltanto online, mentre tutti gli altri contribuenti possono utilizzare il modello cartaceo ed effettuare il pagamento presso le banche, gli sportelli postali o gli agenti della riscossione oppure avvalendosi dei servizi di home-banking e remote-banking o dei servizi online messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

E' possibile inoltre:

- **effettuare il calcolo dell'imposta, con successiva stampa del modello F24 collegandosi ai "Servizi on line" dal nostro sito comunale www.comune.bussero.mi.it**
- *rivolgersi ai CAAF di zona, ad esempio:*

*Patronato ACLI Via Kennedy 18/B Gorgonzola tel. 02/95300237
CAAF CGIL Via Briantea, 18 Cernusco s/n tel. 02/54021270
CAAF CISL Via Manzoni 32/A Cernusco s/n tel. 02/20525431*

*(La scadenza della presentazione della **Dichiarazione IMU** relativa all'anno 2020, per i soggetti stabiliti dalla normativa vigente è fissata al 30 giugno 2021).*

Riepilogo delle aliquote IMU anno 2021 da utilizzare per il versamento dell'acconto:

Tipologia di immobile	aliquota detrazione	versamento	codice F24
Abitazione principale (solo cat. A1 - A8 - A9) e una pertinenza per categoria C2 - C6 - C7	0,60% detrazione: € 200,00	al Comune	3912
Abitazioni locatate a canone concordato e relative pertinenze adibite ad "abitazione principale" *	0,76%	al Comune	3918
Abitazioni locatate a canone concordato e relative pertinenze non adibite ad abitazione principale	1,06%	al Comune	3918
Fabbricati rurali strumentali	zero	no	
Fabbricati merce non locati	zero	no	
Immobili gruppo catastale "D" ad uso produttivo		0,76% allo Stato	3925
		0,30% al Comune	3930
Altri Fabbricati	1,06%	al Comune	3918
Aree fabbricabili	1,06%	al Comune	3916
Terreni agricoli	1,06%	al Comune	3914

* l'aliquota potrà essere utilizzata in caso di applicazione, ai canoni di locazione, degli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Per le abitazioni locatate a **canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, **l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75** per cento.

>> Per **ulteriori informazioni** si rimanda alla Legge 27 dicembre 2019 n. 160, alla Circolare 1/DF del Mef e alle note di approfondimento disponibili nel sito comunale (Cosa ti serve? >> Pagare tasse e tributi >> Nuova Imu dal 2020)