



CITTA' DI CASAGIOVE

Provincia di Caserta

Ufficio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) GUIDA AL VERSAMENTO DELL'ACCONTO 2020

Dal 1° gennaio 2020 l'IMU è regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019. Il comma 738 della stessa legge ha disposto l'abolizione della TASI.

NOVITÀ 2020

- Dal 2020 non è più dovuta la TASI;
- Il decreto fiscale 2020 ha introdotto il ravvedimento operoso lunghissimo, con la possibilità per il contribuente di sanare eventuali violazioni fino a 5 anni mediante il versamento di una sanzione massima del 5% (paragrafo ravvedimento).

CHI DEVE PAGARE L'IMU

Il proprietario, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, il locatario nell'ambito della locazione finanziaria (leasing) ed il concessionario di beni demaniali. 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.

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.

Si ricorda che al coniuge superstite è attribuito il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e sulle relative pertinenze.

AGEVOLAZIONI PER IL SETTORE TURISTICO PER EMERGENZA COVID-19

L'art. 177 del DL 34/20 (cd. decreto rilancio) ha stabilito che **non è dovuto l'acconto IMU 2020** per:

- gli immobili adibiti a **stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali**;
- gli **immobili di categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni)** e gli immobili degli **agriturismo**, dei **villaggi turistici**, degli **ostelli della gioventù**, dei **rifugi di montagna**, delle **colonie marine e montane**, degli **affittacamere per brevi soggiorni**, delle **case e appartamenti per vacanze**, dei **bed & breakfast**, dei **residence** e dei **campeggi**.

Nei casi di cui sopra l'acconto IMU 2020 non è dovuto a condizione che i proprietari degli immobili siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

QUANDO PAGARE

L'acconto IMU deve essere versato entro **martedì 16 giugno 2020**, mentre il saldo dell'imposta va versato entro il **16 dicembre 2020**.

COME PAGARE

Ai sensi dell'art. 1 comma 762 della Legge 160/19, **in sede di prima applicazione della nuova IMU 2020, la prima rata da corrispondere a giugno è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.** [Con la circolare I/D](#), il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fornito ulteriori chiarimenti in caso di immobili ceduti ed acquistati nel 2019 e 2020. In occasione del versamento di dicembre, il pagamento dovrà essere effettuato a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata e sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate entro il 31 luglio 2020 dal Comune per l'anno in corso.

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato direttamente dal contribuente (cd. versamento in autoliquidazione) ed il Comune non invia al domicilio dei contribuenti alcun avviso né i bollettini per il pagamento del tributo.

L'imposta deve essere pagata utilizzando il **modello F24** (codice catastale **B860** disponibile presso qualunque sportello bancario o postale, utilizzando i seguenti codici tributo:

Tipo immobili	Codice Comune	Codice Stato
IMU abit. princ. e pert. (solo A1, A8, A9)	3912	-
IMU terreni	3914	-
IMU aree fabbricabili	3916	-
IMU altri fabbricati	3918	-
IMU altri fabbricati di categoria D	3930	3925
IMU fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-

Poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento dell'importo da versare (all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo) deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato. **E' ammesso il pagamento effettuato da un contitolare** anche per conto degli altri. **L'importo minimo annuo per i versamenti è pari ad € 12,00.**

LA BASE IMPONIBILE IMU

E' il valore ai fini IMU di fabbricati e terreni, ottenuto a partire dalla rendita catastale (per i fabbricati) o dal reddito dominicale (per i terreni) in relazione agli immobili iscritti regolarmente in catasto. Nel caso di aree edificabili, la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno.

Abitazione principale e pertinenze

(IMU dovuta solo in caso di fabbricati appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9 e relative pertinenze)

Si considera **abitazione principale** l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, di usufrutto o altro diritto reale e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si applicano su un solo immobile per ogni nucleo familiare. Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** (deposito), **C/6** (garage, box, posto auto) e **C/7** (tettoia), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo ed anche se ubicate in edificio diverso da quello dell'abitazione principale. Le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze sono soggette ad IMU con **aliquota ridotta e detrazione di € 200,00**. Le abitazioni principali non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze sono invece escluse dall'imposta.

Nel caso di più contitolari della stessa abitazione, l'aliquota ridotta e la detrazione dal pagamento dell'imposta spetterà solo a coloro tra questi che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente in tale abitazione. In caso di variazione della dimora abituale e/o della residenza in corso d'anno, le agevolazioni spetteranno per i soli mesi in cui si è mantenuta sia la dimora abituale sia la residenza anagrafica nell'abitazione di cui si è titolari.

Sono escluse da IMU le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a **studenti universitari soci assegnatari**, per questi ultimi anche in assenza di residenza anagrafica, ed i **fabbricati destinati ad alloggi sociali** come definiti dal DM Infrastrutture 22/06/08. E' esclusa da IMU 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.

E' escluso da IMU un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal **personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale sono previste anche per l'unità immobiliare 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 l'immobile non sia locato.

Gli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** regolarmente assegnati pagano invece l'imposta con aliquota ordinaria potendo beneficiare della sola detrazione di € 200,00. Al pari di ogni altra abitazione, sono assoggettati al pagamento dell'IMU anche i **fabbricati rurali ad uso abitativo**. Tali fabbricati, pertanto, solo se costituenti la dimora abituale e la residenza anagrafica del coltivatore diretto/imprenditore agricolo professionale e del suo nucleo familiare, potranno beneficiare dell'esenzione, altrimenti sosteranno l'IMU con l'aliquota ordinaria.

Altri fabbricati

Le seconde case, i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, ed ogni altro fabbricato diverso dall'abitazione principale sono soggetti ad IMU sulla base delle aliquote deliberate dall'Ente per l'anno 2019

Fabbricati inagibili ed immobili di interesse storico-artistico

La base imponibile è ridotta del 50% per i **fabbricati di interesse storico artistico**, come definiti dall'articolo 10 del DLgs 42/2004 e per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Abitazioni locate a canone concordato

Per le **abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431**, l'IMU è ridotta al **75 per cento**. A tal fine il contratto di locazione deve essere stipulato nel rispetto dei requisiti formali e sostanziali previsti dal vigente Accordo Territoriale siglato per il Comune di Casagiove dalle Associazioni Provinciali della proprietà edilizia e degli inquilini.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 1 comma 8 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017 e dalla Risoluzione n. 31/E del 20/04/2018 dell'Agenzia delle Entrate, per i contratti di locazione a canone concordato stipulati dopo l'entrata in vigore del DM 16/01/2017 senza l'assistenza delle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, al fine di beneficiare del riconoscimento dell'agevolazione IMU le parti contrattuali debbono acquisire l'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale vigente. L'attestazione deve essere rilasciata da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo.

Fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, alle seguenti condizioni:

- la casa non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9,
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, non deve possedere altri immobili ad uso abitativo al di fuori di quello adibito a propria abitazione principale (non di categoria A/1, A/8 ed A/9).

Il beneficio si applica anche alle pertinenze, come definite ai fini IMU. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione si veda anche la **Risoluzione 1/DF del Ministero delle Finanze del 17 febbraio 2016**.

In caso di **morte del comodatario**, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Terreni agricoli

I **terreni agricoli** sono i terreni iscritti in catasto a qualsiasi uso destinati, compreso i terreni non coltivati, e sono soggetti ad IMU sulla base delle aliquote deliberate dall'Ente

Sono invece esenti da IMU i **terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP)** di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99/04 iscritti nella previdenza agricola, compreso le società agricole.

Aree edificabili

Per **area fabbricabile** si intende qualsiasi area potenzialmente utilizzabile a fini edificatori sulla base degli strumenti urbanistici generali o attuativi, considerandosi tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. Sono considerati altresì aree fabbricabili i terreni comunque utilizzati per fini edificatori e i terreni potenzialmente edificabili, ancorché utilizzati per scopi agricoli in modo non imprenditoriale.

Per il calcolo dell'IMU dovuta sulle aree edificabili, occorre far riferimento al **valore venale in comune commercio dell'area** (c.d. valore di mercato) **al 1° gennaio dell'anno d'imposizione**.

Con [deliberazione di Giunta Comunale](#) n.19 del 30/3/2019 il Comune di Casagiove ha determinato i valori indicativi delle aree edificabili distinti per ciascuna zona urbanistica omogenea di PRG. Tali valori, quantificati per metro quadrato posseduto possono essere utilizzati dai contribuenti ai fini del calcolo della base imponibile IMU.

Come si calcola l'Imposta

Per i **fabbricati** il calcolo dell'imposta si effettua a partire dalla rendita catastale, rivalutata del 5%, e successivamente moltiplicata per il

coefficiente relativo alla categoria interessata:

fabbricati appartenenti alla cat. A (escluso A/10) ed alle categorie C/2, C/6 e C/7 fabbricati	160
appartenenti alla cat. B ed alle categorie C/3, C/4 e C/5	140
fabbricati appartenenti alla cat. A/10 e D/5	80
fabbricati appartenenti alla cat. D (escluso D/5)	65
fabbricati appartenenti alla cat. C/1	55

Per i **terreni agricoli** (non posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP) il reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, va moltiplicato per il coefficiente 135.

Sul valore dell'immobile così ottenuto va poi applicata la corrispondente aliquota d'imposta deliberata dal Comune

ALIQUOTE E DETRAZIONI

Per l'acconto IMU 2020 occorre fare riferimento **alle aliquote IMU e TASI deliberate per l'anno 2019.**

Per **suddividere l'imposta in base alla quota di possesso**, ciascun contitolare deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e poi calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. Per **suddividere invece l'imposta in base al periodo di possesso**, il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, poi dividere il risultato per 12 e, infine, moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile. **E' computato per intero**, anche ai fini agevolativi, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno **15 giorni**. In caso di **decesso del soggetto passivo** nel corso dell'anno 2020, il pagamento dell'IMU va effettuato: - per il periodo precedente alla data del decesso - a nome del defunto, a cura di uno degli eredi; - per il periodo successivo alla data del decesso - a proprio nome, dal coniuge superstite, ovvero dall'usufruttuario, ovvero, in mancanza di questi, dagli eredi ciascuno per la propria quota di possesso.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

I contribuenti che non dovessero aver versato o dovessero aver versato in modo non corretto il tributo, possono regolarizzare i pagamenti non effettuati mediante l'istituto del **"ravvedimento operoso"** con il pagamento di una sanzione più favorevole (al massimo il 5%) rispetto a quella più onerosa (prevista al 30%) che sarebbe invece irrogata dall'ufficio in sede di accertamento del tributo.

Con l'emanazione del DL 124/19 convertito in Legge 157/19 (cd. decreto fiscale 2020) l'istituto del ravvedimento operoso è stato esteso anche per gli Enti Locali (cd. **ravvedimento lunghissimo**), affinché i contribuenti possano **sanare violazioni commesse fino a 5 anni prima**, pagando una sanzione massima fino ad 1/6 del minimo (5%). Affinché si possa accedere a tale istituto è comunque necessario che la violazione non sia stata constatata con atti di accertamento e non siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di controllo (ad es. invio di questionari) da parte dell'Ente.

DICHIARAZIONE IMU

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la [circolare del 18 marzo](#), ha spiegato quali sono i termini per la **presentazione della dichiarazione Imu 2020**. Ecco quanto specificato.

[La circolare del Mef](#) ha ricordato che "in merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu, il comma 769 stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta".

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha poi sottolineato nella sua circolare che "limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020".

Evidenziando che "tale regime vale anche per quanto disposto dal successivo art. 3-quater che ha esonerato dall'obbligo dichiarativo nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o comunicazione il possessore dell'immobile locato a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 o concesso in comodato gratuito alle condizioni prescritte dalla legge".

La **dichiarazione Imu**, quindi, deve essere presentata o trasmessa in via telematica entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Nei casi in cui invece il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al **31 dicembre 2020**.

Al fine del rispetto delle misure di distanziamento sociale imposte dall'emergenza covid-19, per eventuali informazioni di dettaglio è fortemente raccomandato l'utilizzo dei seguenti canali informativi:

- Servizio Tributi:

- contatto e-mail: tributi@comune.casagiove.ce.it

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA – FINANZIARIA
DOTT. MICHELE PAONE