



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

PICCOLO VADEMECUM L'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

IMU – SCADENZE E ALIQUOTE

Acconto 2021	IMU 16 giugno 2021	Aliquote 2020
Saldo 2021 IMU	16 dicembre 2021	Aliquote 2021 <i>(pubblicate entro 28.10)</i>

L'acconto Imu viene determinato sulla base dei parametri di calcolo previsti per lo scorso anno (ad eccezione del caso di versamento in unica soluzione); l'importo versato deve essere oggetto di conguaglio in sede di versamento del saldo 2021.

COS'È L'IMU

L'Imu è il principale tributo con cui si finanzia il Comune, che viene pagato sugli immobili in esso ubicati. Il relativo gettito finisce nelle casse comunali, ad eccezione dei fabbricati di categoria catastale D per i quali il gettito è in parte a favore dell'erario (con una compartecipazione comunale):

tale destinazione andrà fatta con una opportuna compilazione del modello F24 o del bollettino.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso: a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

CHI DEVE VERSARLA

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto)
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di Imu)
- il titolare del diritto d'uso
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà Imu il coniuge superstite.



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza

- il titolare del diritto di enfiteusi
- il titolare del diritto di superficie
- il concessionario di aree demaniali
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione)
- Il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'Imu)

CHI NON DEVE VERSARLA

- il nudo proprietario (quando sull'immobile è presente un usufrutto)
- l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dei diritti reali)
- la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore)
- il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile)
- l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda – e quindi dell'immobile – che l'ha concessa in affitto)
- il coniuge non assegnatario in caso di separazione o divorzio (paga il coniuge che ha ricevuto l'uso dell'immobile)

SU QUALI BENI SI PAGA

L'imposta viene versata al Comune nel quale sono ubicati gli immobili (solo per i fabbricati di categoria catastale D l'imposta viene versata in parte allo Stato e in parte al Comune).

In linea generale tutti gli immobili sono tassati ai fini Imu, quindi non solo quelli di proprietà dei "privati", ma anche quelli di proprietà delle imprese e dei professionisti.

Per un corretto calcolo dell'imposta è opportuno dotarsi di una visura catastale aggiornata, da cui desumere i dati dell'immobile (in particolare rendita catastale per i fabbricati e reddito dominicale per i terreni). Per le aree fabbricabili occorre invece individuare il valore venale.

Le tipologie di immobili sono le seguenti:

❖ **fabbricati.** Tutti i fabbricati sono imponibili sulla base della rendita catastale (a cui applicare la rivalutazione del 5%, nonché gli specifici moltiplicatori in ragione della categoria catastale dell'immobile);

- Alcuni fabbricati possono essere esenti (ad esempio, immobili degli enti non commerciali, immobili di categoria catastale E, luoghi in cui viene esercitato il culto, eccetera)



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

- I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, eccetera) sono tassabili sulla base di una aliquota ridotta pari allo 0,1% (ma che il comune può comunque azzerare). I fabbricati rurali a destinazione abitativa sono tassati ordinariamente (se destinati ad abitazione principale dell'agricoltore, sono esenti).

- Per l'abitazione principale è stabilita l'esenzione; per i fabbricati di lusso (categoria catastale A/1, A/8 e A/9) è dovuta l'Imu con applicazione dell'aliquota ridotta (pari allo 0,5% ma modificabile da parte del Comune) e la detrazione d'imposta pari a 200 euro (eventualmente incrementabile ad opera del Comune). È importante verificare le assimilazioni (sia normative, che stabilite dal Comune tramite il proprio regolamento).

- Per i fabbricati vincolati (controllare sull'atto di acquisto o in conservatoria dei registri immobiliari se vi è un vincolo ai sensi dell'articolo 10 del Dlgs 42/2004) e per quelli inagibili o inabitabili (serve una dichiarazione parte del tecnico comunale o una autocertificazione del contribuente), la base imponibile è ridotta alla metà

- Per i fabbricati costruiti / ristrutturati e invenduti, se non locati dall'impresa costruttrice, è prevista un'aliquota massima dello 0,25%.

❖ **terreni agricoli.** Sono tassati sulla base del reddito dominicale (rivalutato del 25%) a cui applicare il moltiplicatore di 135. I coltivatori diretti e gli Iap che possiedono e coltivano i terreni, non versano imposta in relazione a tali immobili (indipendentemente dall'ubicazione). In ogni caso i terreni nei Comuni montani sono esenti: verificare l'elenco dei Comuni esenti (in tutto o in parte) previsto nella circolare ministeriale 9/1993.

❖ **aree edificabili.** La base imponibile è data dal valore venale del terreno, ma molti Comuni individuano dei valori medi che possono essere utili elementi di riferimento (rivolgersi all'Ufficio tributi del Comune per ottenere le tariffe per ciascuna zona). Occorre verificare la destinazione urbanistica del terreno nello Strumento Urbanistico adottato dal Comune (rivolgersi all'Ufficio urbanistica del Comune per ottenere indicazioni, se del caso chiedendo un certificato di destinazione urbanistica del proprio terreno)

COME SI VERSA

Il versamento dell'imposta può avvenire con modello F24: sia da parte dei contribuenti che hanno presentato il modello Redditi sia da parte di quelli non tenuti alla presentazione della dichiarazione dei redditi ma anche da parte di coloro che hanno presentato il modello 730 (se questi intendono utilizzare un credito in compensazione, occorre che si siano riservati una quota di credito disponibile tramite opportuna compilazione del quadro I)

Il versamento può essere effettuato anche tramite lo specifico bollettino.

Per effettuare il versamento occorre:

1. reperire un modello F24 presso gli uffici, ovvero scaricandolo dal sito internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it)



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

2. se tra gli immobili posseduti vi sono fabbricati di categoria catastale D, verificare la quota di spettanza dell'erario
3. verificare i corretti codici tributo e compilare la “sezione IMU e altri tributi locali”, ovvero utilizzare il bollettino

CODICE TRIBUTO	IMMOBILE	DESTINATARIO DEL VERSAMENTO
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3913	Fabbricati rurali strumentali (diversi da D)	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D	Comune

4. verificare se si dispone di crediti d'imposta da utilizzare in compensazione, nel qual caso è possibile scontarli nel modello F24 per il versamento Imu (tale compensazione non è possibile con il bollettino)

5. recarsi presso un ufficio bancario o postale, ovvero utilizzare il servizio home banking del proprio istituto di credito o rivolgersi a un intermediario abilitato.

6. Occorre verificare il canale attraverso il quale occorre inviare il modello F24; tale obbligo è differenziato a seconda della qualifica del soggetto (titolare di partita Iva o privato) e a seconda che vi siano compensazioni o meno. Al riguardo occorre ricordare che:

Quando non sono previste compensazioni, i contribuenti titolari di partita Iva devono effettuare il versamento in forma telematica (quindi tramite home banking ovvero avvalendosi di un professionista intermediario), mentre i privati possono effettuare il versamento anche tramite il modello “cartaceo”, presentandosi direttamente agli sportelli bancari e postali;

per tutti i soggetti, la presentazione di un F24 con l'utilizzo di crediti in compensazione comporta l'obbligatorio utilizzo dei servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline) mentre non è consentito l'utilizzo del canale home banking.



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

7. L'utilizzo in compensazione di crediti erariali per un importo superiore ad € 5.000 richiede l'apposizione del visto di conformità sulla dichiarazione dalla quale il credito scaturisce e la previa presentazione di questa.

VERSAMENTO CON F24 TITOLARE DI P. IVA PRIVATO

SENZA compensazione Servizi telematici Agenzia o home banking Servizi telematici Agenzia, home banking o cartaceo

CON compensazione Servizi telematici Agenzia Servizi telematici Agenzia

Confermata per l'acconto 2021 l'esenzione per alberghi, fiere e discoteche.

Con la legge di bilancio per l'anno 2021 (articolo 1 comma 599 della legge 178/2020) è stata riproposta, con caratteristiche pressoché identiche a quelle previste dal Dl 104/2020, l'esenzione Imu per la rata di acconto 2021 a favore degli immobili impiegati nel settore turistico e dello spettacolo.

Nel medesimo provvedimento (al comma 48) è stato altresì introdotta la riduzione alla metà dell'imposta dovuta dai pensionati esteri che possiedono un immobile in Italia ed è stata introdotta (attraverso il comma 116) per l'anno 2021 l'esenzione Imu per gli immobili inagibili delle regioni Lombardia, Veneto ed Emilia per gli eventi calamitosi del 2012.

La legge di bilancio non ripropone per l'acconto 2021 l'esenzione per i negozi, prevista dal decreto ristori; per far fronte alle serrate imposte nei primi mesi del 2021, in conversione al decreto sostegni (Dl 41/2021) è stata inserita un'esenzione Imu a favore dei soggetti che hanno subito i principali effetti da tali provvedimenti.

ESENZIONI COVID ACCONTO 2021

La Legge di bilancio 2021 propone nuovamente alcune ipotesi di esonero per i soggetti che più hanno subito gli effetti delle serrate dovute alle misure di contenimento imposte per fronteggiare l'epidemia Covid-19.

Si tratta, nella sostanza, delle disposizioni già contenute nel decreto rilancio (articolo 177 del Dl (24/2020) e nel decreto agosto (articolo 78 del Dl 104/2020), rispettivamente per quanto riguarda l'acconto ed il saldo 2020, riguardanti il settore turistico e quello dell'intrattenimento.

Al contrario, come detto, non sono state riproposte (almeno al momento) le esenzioni previste a favore delle attività commerciali, contenute nei decreti ristori in relazione al saldo 2020.

In particolare, ai sensi del comma 599 dell'articolo 1 della legge 178/2020, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata Imu relativa a:



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

- a. immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b. immobili rientranti nella categoria catastale D2 e relative pertinenze (ossia gli alberghi), immobili degli agriturismi, 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 and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c. immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimento di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- d. immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Da ricordare, inoltre, che l'esenzione introdotta dal citato articolo. 78, alla lettera d), del DL 104/2020, ai sensi del comma 3, continua ad operare anche per i periodi d'imposta 2021 e 2022 (subordinata, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'autorizzazione della Commissione europea). Quindi per il 2021 e 2020 (in questo caso l'esenzione riguarda l'intera imposta annua dovuta, senza distinguere tra acconto e saldo) beneficiano dell'esenzione dal pagamento dell'Imu gli immobili del settore spettacolo, più precisamente gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 (destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

GLI IMMOBILI ESENTATI

Solo gli alberghi sono individuati in maniera univoca e inequivoca tramite la corrispondente categoria catastale (D/2), mentre gli altri immobili sono individuati in modo "descrittivo".

Questo, evidentemente, nel bene e nel male: se è infatti chiaro che l'albergo accatastato in categoria D/2 beneficia dell'esenzione, non è chiaro come ci si debba comportare se una parte dell'albergo fosse accatastata in una diversa categoria. Qualora questa porzione di fabbricato, autonomamente accatastata, fosse qualificabile come pertinenza dell'albergo, non si porrebbero problemi in quanto l'esenzione spetta, per specifica previsione normativa, anche alle pertinenze dei fabbricati D/2.

LE CASE VACANZE

Oltre agli alberghi, nell'esonero vengono incluse molte fattispecie, alcune di immediata identificazione, altre meno.

In particolar modo viene da interrogarsi circa cosa si debba intendere per "case e appartamenti per vacanze"; il fatto che il beneficio venga concesso "a condizione che i relativi proprietari siano anche

gestori delle attività ivi esercitate" porta ad escludere che tale beneficio possa in alcun modo interessare le seconde case che ciascun contribuente utilizza in maniera diretta. Anche dal punto di



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

vista logico, si deve preferire l'interpretazione che porterebbe il vantaggio alle strutture ricettive extra-alberghiere di cui alla legge 135/2001, limitandolo agli immobili che siano comunque destinati ad una attività.

Questa interpretazione è stata avallata anche dal Ministero nell'ambito delle Faq pubblicate sul proprio sito. Posto che le attività di bed & breakfast e di case vacanze possono essere gestite anche in forma non imprenditoriale, al ministero era stata posta la domanda se sono esenti da Imu anche i soggetti che svolgono tali attività senza organizzazione d'impresa.

Secondo il Ministero, la questione deve essere risolta nel senso che, per godere del beneficio fiscale relativo all'abolizione dell'Imu, l'attività svolta negli immobili deve essere esercitata in forma imprenditoriale da parte dei soggetti passivi dell'Imu.

A tale conclusione, secondo il Mef, si perviene dalla lettura della nota metodologica che fa parte integrante del decreto del ministro dell'Interno emanato di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze, 22 luglio 2020, n. 2, relativa alla ripartizione del Fondo di cui all'articolo 177 del DL n. 34/2020. In tale documento è stato specificato che “Per gli immobili delle altre categorie di attività

indicate dal comma 1, lettera b), del medesimo articolo 177 sono stati considerati i versamenti IMU/TASI, distinti per comune, relativi all'anno di imputazione 2018, e riferibili ai soggetti di cui ai codici ATECO che identificano le predette attività. Per queste categorie di immobili il requisito della gestione dell'attività esercitata in forma imprenditoriale da parte del proprietario si considera soddisfatto identificando i versamenti IMU dei soggetti che esercitano almeno una delle attività ivi indicate, come desumibile dai codici ATECO”.

Vista tale posizione, conseguentemente, si devono escludere dal beneficio anche gli appartamenti destinati alle locazioni brevi (non inquadrabili tra gli affittacamere), in quanto in senso stretto non trattasi di “attività” essendo per tali fattispecie escluso l'esercizio di attività d'impresa; il DL 50/2017

individua infatti i requisiti, in termini di servizi aggiuntivi offerti, che permettono di qualificare tali immobili nell'ambito dei redditi fondiari, escludendo in tal modo l'inquadramento in una attività commerciale.

Conseguentemente, il titolare di una abitazione destinata a locazioni brevi non può certo assumere la veste di “gestore delle attività ivi esercitate” (il termine “gestore” pare infatti far riferimento all'esercizio di una attività commerciale), con la conseguenza che egli non può far valere l'esenzione Imu.

Questo a meno che il contribuente non possieda più di 2 immobili destinati alle locazioni brevi perché, in tal caso, egli dal 2021 deve necessariamente essere qualificato come imprenditore (si tratta di una previsione recentemente introdotta dalla Legge di Bilancio per il 2021).

L'ESENZIONE DEL DECRETO SOSTEGNI



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

In conversione al decreto sostegni viene stabilito che l'esenzione Imu per il versamento della prima rata del periodo d'imposta 2021 sia riconosciuta a favore di ulteriori categorie di soggetti; il beneficio

viene esteso ai destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal medesimo provvedimento, titolari di partita Iva, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario.

In particolare, il contributo spetta ai contribuenti che nel 2019 hanno registrato ricavi o compensi non superiori a 10 milioni di euro e che presentano un ammontare medio mensile di fatturato e corrispettivi del 2020 inferiore almeno del 30% rispetto a quello del 2019. Tali soggetti, pertanto, possono beneficiare dell'esenzione per l'acconto Imu 2021 in relazione agli immobili dei quali sono possessori; l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori. Sono esclusi dal contributo (e quindi dall'esenzione Imu) i soggetti la cui attività risulti cessata alla data di entrata in vigore del Dl 41/2021, ovvero hanno attivato la partita Iva dopo l'entrata in vigore del decreto; sono peraltro esclusi specifici enti pubblici e i soggetti che esercitano in via esclusiva o prevalente l'attività di assunzione di partecipazioni sia in intermediari finanziari sia in soggetti diversi dagli intermediari finanziari.

I CALCOLI DA FARE

L'imposta municipale unica è dovuta, ai sensi dell'articolo 1, comma 761, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso dei singoli immobili, siano essi terreni o fabbricati. "A tal fine 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 di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente".

Vale a dire che se, per esempio, l'immobile risulta ceduto oltre il 15 o il 16 del mese, da verificare in base al numero di giorni in cui è composto il mese stesso, l'imposta deve essere versata dal primo possessore.

Se, invece, l'immobile risulta ceduto prima del 15 o del 16 del mese, sempre da verificare in base al numero di giorni in cui è composto il mese stesso, l'imposta deve essere pagata dal secondo possessore.

L'imposta, per l'anno d'imposta 2021, ai sensi dell'articolo 1, comma 762, della L. 160/2019, deve essere versata in due rate:

› la prima rata in acconto, pari al 50% per cento della singola imposta calcolata in base alle aliquote relative ai 12 mesi dell'anno precedente, in scadenza martedì 16 giugno 2021;



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

› la seconda rata a saldo, pari al conguaglio della singola imposta calcolata in base alle deliberazioni delle aliquote e delle detrazioni approvate da ciascun Comune, da versare entro mercoledì 16 dicembre 2021.

Rimane a carico del contribuente la possibilità di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro la scadenza della prima rata, ossia entro il 16 giugno 2021.

GLI IMPORTI MINIMI E L'ARROTONDAMENTO

Ogni ente locale, a norma dell'articolo 1, comma 168, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria per il 2007), deve stabilire, "per ciascun tributo di propria competenza", gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o i rimborsi non sono eseguiti, ovvero gli importi minimi da corrispondere.

In particolare, il singolo Comune ha la facoltà di determinare l'importo minimo al di sotto del quale il contribuente non è tenuto ad effettuare il versamento dell'Imu.

Nel Comune di Cetona tale importo minimo è pari ad € 6,00.

Inoltre si ricorda che, ai sensi dell'articolo 1, comma 166, della L.296/2006 "Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo".

Pertanto, un importo Imu da versare pari a 1",24 euro, comporterà un pagamento, arrotondato per difetto, di 50,00 euro; mentre, un importo Imu da versare pari a 50,50 euro, comporterà un pagamento, arrotondato per eccesso, di 51,00 euro.

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti dell'Imu devono essere effettuati per mezzo del modello di versamento unitario (F24 ordinario o semplificato), ovvero tramite apposito bollettino postale.

In particolare, per quanto riguarda il modello F24, il contribuente può utilizzare:

il modello "F24 Ordinario" (di cui ai provvedimenti del 12 aprile 2012, nn. 2012/53909 e 2012/53906, e del 19 giugno 2013, n. 2013/75075;

il modello "F24 Semplificato" (di cui ai provvedimenti del 25 maggio 2012, n. 2012/74461, e del 19 giugno 2013, n. 2013/75075).

Il bollettino, invece, è compilabile manualmente presso gli uffici postali, ovvero tramite il servizio telematico gestito da "Poste Italiane SpA", ai sensi del D.M. 23 novembre 2012.

Le aliquote



COMUNE DI CETONA

Area Economico Finanziaria – Tributi

E' possibile visionare le aliquote sul sito dell'ente al seguente link :

<https://www.comune.cetona.si.it/servizi-comunali/ragioneria>

Per eventuali informazioni è possibile consultare il sito del Comune Cetona.

In alternativa rivolgersi all' Ufficio Tributi– tel.0578/269412 – 0578/269411 o inviando una mail a:
n.pippi@comune.cetona.di.it; ragioneria@comune.cetona.si.it.

Si ricorda che si riceve solo su appuntamento.