



STUDIO ROSSI & PARTNERS

Commercialisti & Consulenti del Lavoro
Via F. Ferrucci 6 - 20145 Milano Tel. 02.55187013 - Fax 02.5469729
www.studiorossipartners.it email: info@srpstudio.it

Informativa per la clientela di studio

N. 05 del 04.06.2021

***Ai gentili Clienti
Loro sedi***

OGGETTO: ACCONTO I.M.U. ANNO 2021 – scadenza 16 giugno 2021

Gentile Cliente,

*In questa circolare si riepiloga la **disciplina dell'Imu**, variata a decorre dall'anno 2020 con le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020.*

Si ricorda che, a causa dell'emergenza Covid-19, per alcune categorie di soggetti è prevista l'abrogazione del pagamento dell'acconto e che i Comuni hanno la possibilità di stabilire proroghe limitatamente nei confronti dei contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

VERSAMENTO ACCONTO GIUGNO 2021

Entro il **16 giugno 2021** va versata la prima rata di **acconto, dovuta per il 2021, sulla base delle aliquote e detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente.**

Il secondo acconto andrà versato entro il **16 dicembre 2021**, a **saldo** dell'imposta dovuta per l'anno in corso con eventuale conguaglio sulla prima rata, **sulla base delle aliquote e detrazioni dell'anno in corso**, deliberate dai singoli Comuni entro il 28 ottobre.

Ricordiamo che l'**acconto IMU di giugno sarà pari al 50% di quanto versato nell'anno precedente.**

Pertanto, **nell'esclusivo Vs. interesse**, affinché quanto da noi calcolato sia costantemente aggiornato e corretto, onde evitare di incorrere in sanzioni per il non corretto versamento delle imposte, Vi invitiamo, come ogni anno, a procedere con la seguente metodologia:

- 1) **Dati Catastali:** confermarci che non vi siano state modifiche alle rendite catastali degli immobili di vostra proprietà sino al 15 giugno 2021 e in caso contrario fornirci nuova visura catastale per acquisire le nuove rendite, soprattutto nel caso in cui siano intervenute **modifiche catastali a seguito di opere eseguite.**
- 2) **Variazioni sulle proprietà e cambio d'uso:** poiché l'imposta IMU si paga sull'anno in corso vogliate provvedere a comunicarci eventuali **acquisti, cessioni, donazioni, lasciti, successioni/eredità inizio e/o cessazione di locazioni intervenute nell'anno corrente o che interverranno entro il 16 giugno;** nonchè eventuali cambi di destinazione d'uso intervenuti nell'anno (ad.es. immobile locato nel 2020 ma a disposizione nel 2021, oppure immobile a disposizione nell'anno 2020 e abitazione principale dal 2021 ecc. ecc.).

Al fine di poterVi predisporre quanto necessario per l'acconto IMU pagarsi con Modello F24 entro il 16 giugno **necessitiamo ricevere quanto sopra riportato entro e non oltre il 9 giugno**, qualora non abbiate già provveduto.

Da parte nostra, in assenza di vostre comunicazioni e qualora abbiate a noi affidato l'incarico per il conteggio del tributo IMU, **declinando ogni responsabilità per dati in nostro possesso difforni dallo stato di fatto**, provvederemo, come sempre accaduto in passato, ad effettuare quanto necessario nel seguente modo:



STUDIO ROSSI & PARTNERS

Commercialisti & Consulenti del Lavoro

Via F. Ferrucci 6 - 20145 Milano Tel. 02.55187013 - Fax 02.5469729
www.studiorossipartners.it email: info@srpstudio.it

- 1) **Dati Catastali:** sino a Vs. nuova comunicazione, verranno da noi ritenuti validi i dati in nostro possesso a suo tempo da Voi comunicati o reperiti dalla documentazione consegnataci, e sui medesimi saranno conteggiati i tributi dovuti.
- 2) **Variazioni sulle proprietà e cambio d'uso:** sino a vs. nuova comunicazione, verrà calcolata l'imposta sugli immobili già acquisiti con riferimento alla destinazione d'uso a suo tempo comunicata.

Viste le complessità sopra illustrate precisiamo che lo studio si attiverà per i conteggi dell'acconto e saldo dell'imposta IMU solo ed esclusivamente per i clienti che hanno fatto esplicita richiesta conferendo l'incarico allo studio.

ABOLIZIONE VERSAMENTO – EMERGENZA COVID19 – DECRETO RILANCIO

Si segnala che la Legge di Bilancio 2021 ha previsto **nuove specifiche fattispecie di esonero dal versamento della prima rata IMU 2021** per i seguenti immobili:

- stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi, pensioni) e relative pertinenze, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate;
- agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence e campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate;
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate.

Successivamente il c.d. **Decreto Sostegni** ha disposto **l'esenzione dal versamento della prima rata IMU 2021 relativa agli immobili posseduti dai soggetti beneficiari del contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 del decreto stesso.**

Si tratta dei soggetti passivi **titolari di partita IVA** che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario:

- che hanno conseguito ricavi / compensi 2019 non superiori a €10 milioni,
- con un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nell'anno 2020 inferiore almeno del 30% all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019 (requisito non richiesto per i soggetti che hanno attivato la partita IVA dal 1° gennaio 2019).

L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

PROROGA VERSAMENTO ACCONTO IMU – DELIBERE COMUNALI

Si segnala, inoltre, che l'IFEL ha **pubblicato uno schema di delibera con cui i Comuni possono, a loro discrezione, disporre la proroga del pagamento della prima rata dell'IMU per il 2021**, limitatamente nei confronti dei contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

ATTENZIONE: Poiché per lo Studio sarebbe impossibile, in così poco tempo, poter rintracciare eventuali delibere comunali al riguardo **sarà predisposto ed inviato ai clienti il modello F24 per il pagamento dell'acconto con scadenza 16 giugno 2021.**

Vi invitiamo quindi personalmente a verificare se i comuni nei quali abbiate proprietà immobiliari **abbiano effettuato dette delibere di proroga** ed autonomamente valutare se versare entro la scadenza di legge o entro la scadenza prorogata dal singolo comune, tenendo presente che in caso di proprietà immobiliari in comuni diversi il modello F24 sarà unico per tutti i comuni identificabili con il codice catastale nella colonna "codice comune".



**STUDIO ROSSI
& PARTNERS**

Commercialisti & Consulenti del Lavoro

Via F. Ferrucci 6 - 20145 Milano Tel. 02.55187013 - Fax 02.5469729
www.studiorossipartners.it email: info@srpstudio.it

RIEPILOGO DELLA NORMA IMU

In calce alla presente riepiloghiamo le informazioni più importanti per il calcolo e il versamento dell'imposta IMU, con le novità introdotte dal 2020.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.

Distinti saluti

**STUDIO ROSSI
& PARTNERS**



Soggetti Passivi IMU

Il presupposto dell'IMU è il possesso dell'immobile situato in Italia a titolo di proprietà o altro diritto reale. L'imposta è dovuta anche dai soggetti non residenti. Invece gli immobili situati fuori dal territorio dello Stato, posseduti da residenti in Italia, sono esclusi dalla sfera applicativa dell'IMU.

I principali diritti reali che assoggettano il contribuente all' IMU, oltre al diritto di proprietà, sono: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

È soggetto passivo dell'imposta 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.

Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

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

Abitazione principale esente tranne quelle di lusso

Le abitazioni principali e le relative pertinenze sono **esenti Imu**.

Ricordiamo che **si considera abitazione principale** l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare a condizione che vi risiedano anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito dimora abituale e residenza in **immobili diversi situati nello stesso comune**, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile.

Le relative pertinenze¹ godono delle agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale (l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale va quindi assoggettata ad IMU).

L'IMU è, invece, dovuta per gli immobili adibiti ad abitazione principale rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. di lusso): a questi si applica un'aliquota ridotta e la specifica detrazione.

Equiparazione ad abitazione principale

Vi sono dei casi in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, e quindi non deve pagare l'IMU. Alcuni casi sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal comune (e quindi vanno verificati caso per caso):

- ❖ **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, **incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
- ❖ **fabbricati di civile abitazione** destinati ad **alloggi sociali** ex DM 22.4.2008
- ❖ **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 dello stesso;
- ❖ **un solo immobile**, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, **non concesso in locazione, posseduto dal personale:**
 - ✓ **in servizio** permanente appartenente alle **Forze armate e alle Forze di polizia** ad **ordinamento militare**;
 - ✓ **dipendente delle Forze di polizia** ad **ordinamento civile**
 - ✓ del **Corpo nazionale dei Vigili del fuoco**;
 - ✓ appartenente alla **carriera prefettizia**;



ATTENZIONE: Non è più prevista l'assimilazione per l'unità immobiliare posseduta da "italiani Non residenti", iscritti all'AIRE e già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Altri casi di esenzione

Sono inoltre **esenti dall'IMU**:

- ◆ gli **immobili posseduti dallo Stato**, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- ◆ fabbricati classificati o classificabili nel **gruppo catastale E** (stazioni, ponti, fari ecc.);
- ◆ **fabbricati destinati ad usi culturali** ex art. 5-bis D.p.r. 601/73 (come musei, biblioteche, archivi ...);
- ◆ **fabbricati destinati** esclusivamente all'**esercizio del culto**;
- ◆ **fabbricati di proprietà della Santa Sede**;
- ◆ **i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali** per i quali e' prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- ◆ **immobili di enti non commerciali**, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività:
 - ✓ assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
 - ✓ dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana (ex art. 16 comma 1 lett. a della L. 222/85).

Terreni Agricoli

Per quanto riguarda i terreni agricoli, (terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato) sono esenti quelli:

- ◆ **posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ◆ **situati in area di montagna o collina**, secondo i **criteri stabiliti con C.M. 9/1993**;
- ◆ **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale**, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, indipendentemente da ubicazione e possesso;
- ◆ **ubicati nelle isole minori**

Base imponibile

La **base imponibile IMU** si calcola assumendo come valore dell'immobile la **rendita catastale** risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
GRUPPO A (ESCLUSO A/10) CATEGORIE C/2, C/6 E C/7	160
GRUPPO B CATEGORIE C/3, C/4 E C/5	140
CATEGORIE A/10 E D/5	80
GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65
CATEGORIA C/1	55

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per le aree fabbricabili, invece, si deve considerare il **valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione**, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (che può anche essere successiva), considerando i seguenti parametri.



STUDIO ROSSI & PARTNERS

Commercialisti & Consulenti del Lavoro

Via F. Ferrucci 6 - 20145 Milano Tel. 02.55187013 - Fax 02.5469729
www.studiorossipartners.it email: info@srpstudio.it

- ◆ **la zona territoriale di ubicazione;**
- ◆ **l'indice di edificabilità;**
- ◆ **la destinazione d'uso** consentita;
- ◆ **gli oneri** per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ◆ **i prezzi medi** rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di:

- ◆ utilizzazione edificatoria dell'area;
- ◆ demolizione di fabbricato;
- ◆ interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), D.P.R. n. 380/2001);

la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, occorre rivalutare il **reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione del 25% e poi moltiplicarlo per 135.**

Modalità di Versamento

Il versamento è effettuato con:

- il Modello F24 "standard" o "semplificato";
- la piattaforma PagoPA di cui all'art. 4, D.Lgs. n. 82/2005 e le altre modalità previste dallo stesso Decreto;
- l'apposito bollettino postale (approvato con D.M. 23 novembre 2012).

Con il mod. F24 occorre utilizzare i seguenti codici tributo:

CODICE TRIBUTO	TIPO IMMOBILE	DESTINATARIO GETTITO
3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (CATEGORIE A/1, A/8, A/9)	COMUNE
3914	TERRENI	COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI	COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI	COMUNE
3925	IMMOBILI CAT. D	STATO
3930	IMMOBILI CAT. D	COMUNE

Il versamento deve essere eseguito a favore del comune in cui è ubicato l'immobile a cui l'Imu si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune". Nel caso si possiedano più immobili, nello stesso mod. F24 è possibile compilare più righe, versando l'Imu per più immobili, ubicati in comuni diversi.

L'importo da versare non può essere rateizzato, pertanto la sezione "Rateazione/mese rif.", presente nel mod. F24, non va compilata.

È possibile, in alternativa, usare il mod. F24 semplificato e in questo caso bisogna ricordarsi di indicare nella colonna "Sezione" il **codice "EL"**.

Il pagamento dovrà essere effettuato **all'unità di euro**, pertanto **con arrotondamento**:

- ◆ **per difetto**, se la frazione è \leq a 49 centesimi;
- ◆ **per eccesso**, se la frazione è $>$ a 49 centesimi;

per ciascun rigo del Modello F24.

L'ammontare minimo da versare o da rimborsare è stabilito nel Regolamento comunale; in mancanza l'importo minimo non può essere inferiore a **12 euro**, considerando l'ammontare dell'imposta complessivamente dovuta nell'anno.

In alternativa è possibile effettuare il versamento con **bollettino di c/c/p**, indicante il **numero** di c/c "**1008857615**", valido per tutti i Comuni. Nel caso in cui si utilizzi il bollettino bisogna ricordare che si può indicare un solo codice Comune per bollettino, quindi **se si hanno più immobili** in comuni diversi, bisogna utilizzare tanti bollettini quanti sono i comuni, nello



STUDIO ROSSI & PARTNERS

Commercialisti & Consulenti del Lavoro

Via F. Ferrucci 6 - 20145 Milano Tel. 02.55187013 - Fax 02.5469729
www.studiorossipartners.it email: info@srpstudio.it

stesso comune, è possibile versare l'Imu con lo stesso bollettino.

Omesso versamento e Ravvedimento

L'omesso o insufficiente versamento è ravvedibile. In particolare:

Cosa	Termine per ravvedersi
Acconto	Entro il 30/06 dell'anno successivo
Saldo	Entro il 16/12 dell'anno successivo

In ravvedimento comporta il versamento delle seguenti sanzioni (oltre che degli interessi):

Ravvedimento IMU e TASI		
Tipologia	Giorni di ritardo	Sanzione
Ravvedimento sprint	Entro 14 giorni dalla violazione	0,1% (cioè 1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo
Ravvedimento breve	Entro 30 giorni dalla violazione	1,5% (cioè 1/10 del 15%)
Ravvedimento intermedio	Entro 90 giorni dalla violazione	1,67% (cioè 1/9 del 15%)
Ravvedimento lungo	Entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione o nel caso in cui non sia prevista dichiarazione, entro il termine di 1 anno	3,75% (cioè 1/8 del 30%)

Residenti all' Estero

I **residenti all'Estero** che devono versare IMU per immobili posseduti in Italia, laddove non hanno possibilità di farlo con F24 online, eseguono il pagamento con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili. Le coordinate su cui fare il bonifico devono essere chieste al Comune, presso l'Ufficio Tributi. In generale è buona norma inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24, ovvero Codice fiscale o partita IVA del contribuente, indicazione dell'imposta versata (IMU), l'anno di riferimento, indicare se si tratta di "Acconto" o "Saldo". Possibilmente inserire, se si riesce, anche i Codici Tributo. A seconda del comune può essere utile o richiesto di inviare anche copia del bonifico via Fax o mail.