

INFORMATIVA IMU 2021

A partire dal 1° gennaio 2020 l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalla Legge di Bilancio 2020, Legge n. 160 del 27/12/2019 art.1 dal comma 738 al 787). La stessa norma ha **ABOLITO LA TASI**, la tassa sui servizi indivisibili introdotta nel 2014.

Il Comune di Recanati con [Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 28/12/2020](#) ha confermato per l'anno 2021 le stesse aliquote e detrazioni IMU vigenti nel 2020. Il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU è stato invece approvato con [Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 28/09/2020](#).

Le aliquote deliberate per il 2021 sono le seguenti:

<p>Aliquota base: tale aliquota si applica a aree fabbricabili, terreni agricoli (qualora non esenti perché posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali), fabbricati diversi dalle fattispecie sotto riportate</p> <p>Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 13 comma 6 bis del D.L. 201/2011 e s.m.i. (abitazioni locate a canone concordato a soggetti non residenti l'imposta, calcolata con l'aliquota del 10,60 per mille è ridotta al 75%)</p>	<p>10,60 (diecivirgolasessanta per mille)</p>
<p>Aliquota per l'abitazione principale di categoria A/1 – A/8 – A/9 e relative pertinenze</p>	<p>6,00 (sei per mille)</p>
<p>Aliquota per abitazioni e relative pertinenze concesse con contratto di locazione concordato in base all'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998, regolarmente registrato, il cui accordo territoriale è stato depositato presso il Comune di Recanati, in data 26/02/2019, prot. 8021, a soggetti che li utilizzino quale abitazione principale.</p>	<p>8,60 (ottovirgolasessanta per mille) con riduzione di imposta al 75%</p> <p>Ai fini dell'applicazione della suddetta riduzione l'Ufficio Tributi, nell'esercizio delle sue facoltà, chiede che il soggetto passivo trasmetta al Comune copia del contratto regolarmente registrato entro il 31/12/2021.</p>
<p>Aliquota per abitazioni e relative pertinenze concesse in uso gratuito a parenti in linea retta e collaterale entro il secondo grado di parentela ivi anagraficamente</p>	<p>8,60 (ottovirgolasessanta per mille)</p> <p>Ai fini dell'applicazione della suddetta aliquota il soggetto passivo deve presentare entro il 31/12/2021 al Comune la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà come da modello predisposto</p>
<p>Aliquota per abitazioni e relative pertinenze, fatta eccezione per gli immobili classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9, concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado di parentela (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che tuttavia il contratto sia registrato e che il comodante possieda, oltre all'immobile dove è residente, una sola abitazione in Italia e risieda</p>	<p>8,60 (ottovirgolasessanta per mille) con riduzione base imponibile al 50%</p> <p>Ai fini dell'applicazione della suddetta riduzione l'Ufficio Tributi, nell'esercizio delle sue facoltà, chiede</p>

anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.	che il soggetto passivo trasmetta al Comune copia del contratto regolarmente registrato entro il 31/12/2021.
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,00 per mille
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (BENI MERCE)	2,5 per mille

NOVITA' IMU 2021

(Legge 178 del 30/12/2020 – Legge di Bilancio 2021)

(le principali novità rispetto alla normativa precedente sono evidenziate in giallo)

Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, ovvero fabbricati, abitazioni principali (esclusivamente in categoria catastale A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze, aree fabbricabili e terreni agricoli. Sono individuati come possessori, e quindi come soggetti passivi dell'imposta autonomamente per la propria quota di competenza, il proprietario degli immobili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi.

Per **pensionati residenti all'estero** con l'art. 1 comma 48 della Legge n. 178/2020 viene introdotta una nuova agevolazione. A partire dall'anno 2021 per **una sola unita' immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso**, posseduta in Italia a titolo di **proprietà o usufrutto** da soggetti **non residenti nel territorio dello Stato** che siano titolari di **pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia**, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e' applicata nella misura della metà'.

Ai fini dell'applicazione della suddetta riduzione l'Ufficio Tributi, nell'esercizio delle sue facoltà, chiede che il soggetto passivo trasmetta al Comune [dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà \(art. 47 D.P.R. 445/2000\)](#) entro il 31/12/2021

Scadenze

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. 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 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.

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da

corrispondere entro il 16 giugno. 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 sarà eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote inerenti la "nuova" IMU, che sono state approvate dal Consiglio Comunale e pubblicate sul sito del Comune e su quello del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO
IMU abitazione principale e pertinenze	3912
IMU fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU terreni	3914
IMU aree fabbricabili	3916
IMU altri fabbricati, compresi i BENI MERCE	3918
IMU immobili produttivi gruppo D (quota Stato)	3925
IMU immobili produttivi gruppo D (quota Comune)	3930

Il codice catastale del Comune di Recanati, da indicare sul modello di pagamento F24, è **H211**.

La scadenza per la presentazione della DICHIARAZIONE IMU per l'anno d'imposta 2021 è il 30 giugno 2022. Si ricorda che la scadenza per la presentazione della dichiarazione per l'anno d'imposta 2020 è il 30 giugno 2021.

Esenzioni IMU per i settori colpiti dall'emergenza covid-19

RATA DI ACCONTO IMU 2021

- 1) Ai sensi dell'art. 1 comma 599 della Legge 178/2020, per l'anno 2021 **non è dovuta la prima rata (acconto) dell'imposta municipale propria (IMU)** relativamente a:
 - immobili adibiti a **stabilimenti balneari, lacuali e fluviali**, nonché immobili degli **stabilimenti termali**;
 - immobili rientranti nella categoria catastale **D/2** e relative pertinenze e 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 & breakfast**, dei **residence** e dei **campeggi**, **a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi 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**;
 - 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**.

Attenzione: come indicato nelle faq pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze, possono beneficiare dell'esenzione solo le attività svolte in forma di impresa, con la conseguente esclusione dal beneficio per gli immobili gestiti da persona fisica senza alcuna forma imprenditoriale connotata da attribuzione di partita IVA.

- 2) Ai sensi dell'art. 6 sexies del Decreto Legge n. 41 del 21 marzo 2021, convertito con Legge n. 69 del 21 maggio 2021 inoltre, in considerazione del perdurare degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata (acconto) dell'imposta municipale propria (IMU) relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1, commi da 1 a 4, del decreto legge 41 del 21 marzo 2021 convertito dalla Legge 69 del 21 maggio 2021. **L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano l'attività di cui siano anche gestori.**

Aree fabbricabili

Il valore imponibile delle aree fabbricabili è dato dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione dell'area o a far data dall'adozione dello strumento urbanistico, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia 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.

Le aree fabbricabili, non iscritte in catasto unitamente al fabbricato ma come terreni autonomi, non possono essere considerate pertinentziali dello stesso;

Le aree fabbricabili, iscritte in catasto unitamente al fabbricato si considerano parte integrante dello stesso solo se ne costituiscono pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici. - gli immobili in categoria F/2 "unità collabenti", non essendo dotati di rendita catastale, non sono considerati fabbricati ai fini IMU e devono scontare l'imposta sull'area fabbricabile risultante.

Comodati d'uso gratuito a parenti

L'art. 1, c. 747, lett. c), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, prevede un'agevolazione per le abitazioni date in comodato d'uso gratuito a parenti, consistente nell'abbattimento del 50% della base imponibile IMU. La norma prevede vincoli espliciti all'applicazione dell'agevolazione:

- vincolo di parentela, l'agevolazione è possibile solo se il comodatario (chi usufruisce del comodato) e il comodante (chi dà in comodato) sono parenti in linea retta entro il primo grado (genitori con figli e viceversa);
- vincolo di residenza e destinazione, il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui si trova l'immobile dato in comodato, il comodatario deve inoltre adibire detto immobile ad abitazione principale propria e della sua famiglia;
- vincolo sul possesso di altre abitazioni: il comodante può possedere esclusivamente l'abitazione data in comodato o al più possedere un altro immobile adibito ad abitazione principale propria e della sua famiglia. Il possesso di altre tipologie di immobili, es. negozi o terreni agricoli, non inibisce l'applicazione dell'agevolazione.

L'agevolazione si estende alle pertinenze dell'abitazione data in comodato (che devono essere comprese nel contratto di comodato) nella misura massima di un'unità pertinentziale per categoria C2, C6 e C7.

La norma prevede inoltre che 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. Si ricorda che la norma esclude dall'agevolazione i fabbricati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ai fini dell'applicazione della riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il **primo grado** (genitori/figli) l'Ufficio Tributi, nell'esercizio delle sue facoltà, chiede di trasmettere al Comune **copia del contratto regolarmente registrato entro il 31/12/2021.**

Locazioni a canone concordato

Per le abitazioni concesse in locazione a canone concordato (in base al vigente [accordo territoriale prot. 8021 del 26.02.2019](#)) e ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, l'art. 1, comma 760,

della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha previsto una riduzione al 75% dell'aliquota applicata. La predetta agevolazione opera anche nel caso di contratti di locazione di natura transitoria.

Ai fini dell'applicazione della riduzione al 75% dell'imposta per le abitazioni locate a canone concordato, l'Ufficio Tributi, nell'esercizio delle sue facoltà, chiede di trasmettere al Comune **copia del contratto regolarmente registrato entro il 31/12/2021;**

Immobili storici ed inagibili

L'art. 1, c. 747, lett. a) e b), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, prevede una riduzione della base imponibile pari al 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché per gli immobili inagibili/inabitabili, per fatiscenza sopravvenuta, non superabile con interventi di manutenzione e di fatto non utilizzati.

Per il riconoscimento dell'agevolazione sugli immobili inagibili/inabitabili è necessario presentare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesta la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità da parte di un tecnico abilitato.

Terreni agricoli e incolti

In base alle disposizioni dell'art. 1, c. 758, lett. d), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli, nonché non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 del medesimo art. 1, indipendentemente dalla ubicazione dei terreni stessi. Quest'ultima esenzione opera anche se i terreni sono individuati come fabbricabili.