



INDICE:

NUOVA IMU 2020 (imposta municipale propria)

➤ COME E QUANDO PAGARE?	Pag. 2
➤ MODALITA' DI VERSAMENTO	Pag. 2
➤ SCADENZE	Pag. 2
➤ MESI DI POSSESSO	Pag. 3
➤ NORME GENERALI SULLE ALIQUOTE NUOVA IMU	Pag. 3
➤ CHI DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?	Pag. 4
➤ ESEMPI DI IMMOBILI SOGGETTI A TASSAZIONE:	Pag. 4
➤ ABITAZIONI DI LUSO:	Pag. 4
➤ AREE DEMANIALI:	Pag. 4
➤ IMMOBILI IN COSTRUZIONE IN LOC. FINANZIARIA:	Pag. 4
➤ ABITAZIONE SOGGETTI PENSIONATI AIRE:	Pag. 5
➤ FABBRICATI RURALI STRUMENTALI:	Pag. 5
➤ FABBRICATI MERCE:	Pag. 5
➤ CHI NON DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?	Pag. 5
➤ ESEMPI DI IMMOBILI NON SOGGETTI A TASSAZIONE:	Pag. 5
➤ ABITAZIONE PRINCIPALE:	Pag. 5
➤ EX-CASA CONIUGALE	Pag. 5
➤ SETTORE TURISTICO	Pag. 6
➤ DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE	Pag. 6
➤ COSA VIENE CONFERMATO DALLA NUOVA IMU 2020	Pag. 7
➤ IMU TERRENI AGRICOLI	Pag. 7
➤ IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO	Pag. 7
➤ IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO	Pag. 8

NUOVA IMU ANNO 2020

La Legge 27 Dicembre 2019, N° 160 (Legge di Bilancio 2020), ha disposto, a decorrere dal 01/01/2020 l'**abrogazione della TASI** ed ha **istituito la nuova IMU** che accorpa, in parte, la precedente TASI semplificando la gestione dei tributi locali e definendo con più precisione dettagli legati al calcolo dell'imposta.

COME E QUANDO PAGARE?

MODALITA' DI VERSAMENTO

Anche la Nuova IMU 2020 è un Tributo in Autoliquidazione quindi i cittadini **non riceveranno** al proprio domicilio i bollettini F24 precompilati. I contribuenti potranno recarsi presso i CAF autorizzati od i consulenti fiscali per avere assistenza oppure potranno predisporre personalmente il modello F24.

Anche la nuova IMU si versa **con Modello F24** presso uffici postali o banche; è **gratuito** e non comporta spese di commissione.

Il codice identificativo del Comune di Chianciano Terme da indicare è C608.

Questi sono i **codici tributo**, da utilizzare nella “Sezione IMU e altri tributi locali” del modello F24, per gli immobili per i quali si è tenuti al pagamento dell’imposta:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTO IMU quota per il Comune	CODICE TRIBUTO IMU quota per lo Stato
Abitazione principale solo categ. A/1, A/8, A/9 e pertinenze	3912	<i>non prevista</i>
Altri fabbricati	3918	<i>non prevista</i>
Aree fabbricabili	3916	<i>non prevista</i>
Immobili appartenenti al gruppo catastale D (esclusi i fabbricati rurali strumentali all’attività agricola classificati nella categoria catastale D/10, in quanto esenti dall’imposta)	<i>non prevista</i>	3925
Fabbricati Rurali strumentali (D10 o immobili con annotazione di ruralità)	3913	<i>non prevista</i>

SCADENZE

PRIMA RATA (ACCONTO): entro il **16 giugno 2020** (ad eccezione degli Immobili delle attività turistiche individuati dal “Decreto Rilancio”)

IMPORTANTE: In sede di prima applicazione per l’anno 2020, la prima rata da corrispondere entro il 16 Giugno 2020, è **pari alla metà** di quanto versato a titolo di **IMU+TASI per l’anno 2019**.

SECONDA RATA: entro il **16 dicembre 2020** deve essere pagato il rimanente, a saldo dell’imposta complessivamente dovuta e sarà eseguito, a **conguaglio**, sulla base delle **aliquote** che **saranno approvate entro** la data del **31 Luglio 2020** e pubblicate nel Sito del Comune.

MESI DI POSSESSO

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta, dall'anno 2020, il **calcolo è mensile**.

Per i nuovi immobili il primo mese si conta **se** il possesso si è protratto per **più della metà** dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni è comunque in capo all'acquirente.

Esempi:

- mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

NORME GENERALI SULLE ALIQUOTE NUOVA IMU

(ATTENZIONE: Le aliquote elencate NON sono in vigore per il Comune di Chianciano Terme che le delibererà entro il termine del 31 luglio 2020)

Nella nuova IMU sono **invariati i moltiplicatori**.

Sono state riviste **le aliquote base** che diventano uguali alla **somma delle aliquote base IMU e TASI**.

L'aliquota base IMU per le abitazioni principali di lusso è pari al 5‰ e il Comune la può aumentare fino al 6 ‰ o ridurre fino all'azzeramento.

L'aliquota base per le altre tipologie di immobili è pari all'8,6‰ (7,6 IMU + 1 TASI), aliquota massima 10,6‰, oppure ridotta fino all'azzeramento (tranne il gruppo D dove c'è la quota statale).

I Comuni che hanno in precedenza utilizzato la maggiorazione TASI dello 0,8 possono continuare ad applicarla per avere quindi un'aliquota IMU massima pari all'11,4‰.

Resta confermata l'esenzione per le abitazioni principali non di lusso (categorie catastali dalla A2 alla A7).

Per quanto riguarda le altre tipologie di immobili, quelli che prima erano esenti IMU (rurali strumentali e beni merce) sono soggetti IMU con le stesse aliquote base TASI ovvero:

Fabbricati rurali strumentali: aliquota base 1‰, aliquota massima 1‰, oppure ridotta fino all'azzeramento.

Beni merce e solo fino al 2021: aliquota base 1‰, aliquota massima 2,5‰, oppure ridotta fino all'azzeramento.

Terreni agricoli: aliquota base 7,6‰, aliquota massima 10,6‰, oppure ridotta fino all'azzeramento. I terreni incolti sono espressamente citati ed equiparati ai terreni agricoli.

Immobili ad uso produttivo - gruppo catastale D: aliquota base 8,6‰ (7,6‰ è riservata allo stato) aliquota massima 10,6‰, aliquota minima 7,6‰.

➡ CHI DEVE PAGARE (CHI SONO I SOGGETTI PASSIVI)? PER QUALI IMMOBILI?

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.

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.

ESEMPI DI IMMOBILI SOGGETTI A TASSAZIONE:

ABITAZIONI DI LUSSO:

Le **abitazioni principali e relative pertinenze** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (ville) e **A/9** (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico), sono soggette al pagamento dell'imposta con l'aliquota dell'abitazione principale.

AREE DEMANIALI:

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

IMMOBILI IN COSTRUZIONE IN LOCAZIONE FINANZIARIA:

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.

ABITAZIONE POSSEDUTA DA SOGGETTI PENSIONATI AIRE:

Dal 2020 torna la tassazione dell'IMU sull'abitazione dei pensionati AIRE. Pertanto è esclusa dal diritto di esenzione qualsiasi **abitazione non locata o in comodato** dei pensionati esteri e **iscritti all'AIRE**. L'Agevolazione introdotta con D.L. 47/2014 è stata abolita.

FABBRICATI RURALI STRUMENTALI:

I **fabbricati rurali strumentali** classificati nella Categoria Catastale D/10 o in altre Categorie Catastali con specifica annotazione della sussistenza del requisito di ruralità nell'anno 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI **sono soggetti a tassazione**.

Per il versamento dell'acconto IMU 2020 occorre applicare l'aliquota di base pari a: **1‰ prevista dal comma 750** di cui all'Art. 1 della Legge 27 Dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) **utilizzando il Codice Tributo: 3913 - IMU – Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune**.

FABBRICATI MERCE:

I **fabbricati merce**, che nell'anno 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI **sono soggetti a tassazione**.

Per il versamento dell'acconto IMU 2020 occorre applicare l'aliquota di base pari a: **1‰ prevista dal comma 751** di cui all'Art. 1 della Legge 27 Dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020)

➡ CHI NON DEVE PAGARE? PER QUALI IMMOBILI?

ESEMPI DI IMMOBILI NON SOGGETTI A TASSAZIONE:

ABITAZIONE PRINCIPALE:

Resta confermata l'esenzione **per le abitazioni principali e relative pertinenze** non di lusso (categorie catastali dalla A2 alla A7).

EX-CASA CONIUGALE:

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. Quindi, perché possa essere riconosciuta l'esenzione, necessita che siano rispettate tre condizioni:

1. Che sia assegnata la "ex-casa coniugale" ad uno dei genitori
2. Che venga emesso un "provvedimento" da parte del Giudice;
3. Che sia presente un "figlio" e che questo sia "affidato" al genitore assegnatario.

SETTORE TURISTICO:

Il Decreto “Rilancio”, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 19 Maggio 2020 ha **cancellato la prima Rata IMU** del 16 Giugno 2020 per il Settore Turistico per alcuni immobili.

A tal scopo si riporta il testo integrale dell’art.177, comma 1, del DL 34/2020.

1. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19, per l'anno 2020, non e' dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a: a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonche' immobili degli stabilimenti termali; b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventu', 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 attivita' ivi esercitate.

Si consiglia, comunque, di consultarsi con il proprio Centro di Assistenza Fiscale per informazioni.

Tutti gli altri immobili non specificati sopra e non rientranti fra le suddette tipologie, sono normalmente soggetti al pagamento dell'imposta.

➡ DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per *abitazione principale* si intende

- l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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**.

Per *pertinenze dell'abitazione principale* si intendono

- esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 (cantine), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie)**, nella misura massima un'unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale. Bisogna ricordare che la pertinenza, per essere qualificata tale, deve essere direttamente ed effettivamente utilizzata dal soggetto passivo (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale) tenuto al pagamento dell'imposta per l'abitazione principale di residenza, con l'esclusione – quindi - delle pertinenze oggetto, a qualunque titolo, di detenzione da parte di terzi.

Sono altresì considerate *abitazioni principali*:

1. le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad **abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari**;
2. le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. i **fabbricati di civile abitazione** destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
4. 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;
5. **un solo immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio** permanente appartenente alle **Forze armate** e alle **Forze di polizia ad ordinamento militare** e da quello dipendente delle Forze di polizia ad **ordinamento civile**, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal **personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
6. su decisione del singolo comune, **l'unità immobiliare** posseduta 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;

➡ COSA VIENE CONFERMATO DALLA NUOVA IMU 2020:

IMU TERRENI AGRICOLI:

Dal 2016 si è ritornati all'esenzione dall' **IMU** vigente nel nostro Comune fino all'anno 2013 e prevista per i terreni agricoli ricadenti in aree montane, di collina o svantaggiate in base ai criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993.

IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO:

Per gli **immobili concessi in Uso Gratuito** con determinate caratteristiche, è confermata una **riduzione del 50%** della base imponibile, analogamente a quanto già previsto per gli immobili storici o inagibili.

Il testo della norma è il seguente:

*“Per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come **abitazione principale**, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all’immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell’applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all’articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23»;*

Si tratta di una impostazione molto restrittiva in quanto limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi. **Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9)**

Ricapitolando il contratto di comodato (anche quello verbale) deve essere **REGISTRATO** presso l’Agenzia delle Entrate; si deve essere proprietari di un solo immobile **non di lusso** (ad uso abitativo – cat. da A2 ad A7) oppure di **2 immobili** (sempre di tipo abitativo) ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario; l’immobile (o i due immobili) devono essere ubicati **nello stesso comune** dove si ha la residenza e la dimora abituale

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO:

Nella disciplina della nuova IMU è **confermata** la **riduzione al 75% dell’imposta dovuta** per gli immobili locati a canone concordato.

➔ CONTATTI ED INFORMAZIONI

IMPORTANTE:

Per eventuali **richieste di informazione** e/o di assistenza i Contribuenti possono rivolgersi all’ufficio tributi **telefonticamente** chiamando i seguenti numeri:

0578 652 244 / 0578 652 245

oppure inviando una **mail** all’indirizzo: **tributi@comune.chianciano-terme.si.it**

in quanto a seguito delle misure per la prevenzione dell’emergenza epidemiologica da COVID 2019 l’ufficio tributi è **CHIUSO AL PUBBLICO** fino a nuove disposizioni e anche in futuro l’**accesso** sarà possibile unicamente **concordando un appuntamento** con lo stesso.