

INFORMATIVA NUOVA IMU 2020

La Legge di bilancio 2020 con decorrenza dal 01/01/2020 riorganizza la tassazione comunale sugli immobili. Con l'abrogazione della IUC il legislatore ha riformulato la disciplina dell'IMU in un unico testo normativo (contenuto nell'art. 1, commi da 738 a 783 della Legge 27.12.2019, n.160) abolendo la TASI ma mantenendo valide le norme relative alla componente TARI.

L'abitazione principale, così come le fattispecie ad essa equiparate per legge per disposizione regolamentare, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

A seguito dell'abrogazione della TASI non è più prevista la quota per l'inquilino.

1) NUOVA IMU

Per il 2020 sono **ESCLUSE** dall'applicazione dalla nuova IMU le seguenti tipologie di immobili:

- Abitazioni principali ad esclusione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze;
- Immobili assimilati ad abitazione principale (ad esclusione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9) quali:
 - gli immobili IACP;
 - gli immobili posseduti dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
 - la casa coniugale assegnata al **genitore** a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - l'immobile posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente delle Forze armate e di polizia e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale della residenza anagrafica.

Il Regolamento comunale prevede l'assimilazione ad abitazione principale anche per le seguenti categorie di immobili:

- *l'unità immobiliare (e relative pertinenze) posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.*

Non è più prevista, invece, l'esenzione per l'unità immobiliare disabitata di titolari di pensioni estere iscritti all'AIRE.

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, **l'imposta**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, **è ridotta al 75 per cento.**

- Abitazioni concesse in uso gratuito a parenti -

La base imponibile è **ridotta del 50%** 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;**
- **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 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. Dal 2018, il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

- Aliquote e detrazioni

Le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2020 per la **nuova IMU NON SONO** ancora state deliberate e pertanto il versamento della prima rata è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Le aliquote **IMU** in vigore per l'anno **2019** erano le seguenti:

FATTISPECIE	ALIQUOTA
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	0,35%
Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti e relative pertinenze	0,46%
Abitazioni tenute a disposizione	0,96%
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	0,96%
Altri immobili	0,96%
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00

Le aliquote **TASI** in vigore per l'anno **2019** erano le seguenti:

Fattispecie	Aliquota
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	0,10%
Abitazione principale e relative pertinenze (escluse categorie A/1, A/8 e A/9)	Esente
Unità immobiliari concesse in uso gratuito a parenti e relative pertinenze	0,10%
Abitazioni tenute a disposizione	0,10%
Fabbricati rurali strumentali	0,10%
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	0,10%
Altri immobili	0,10%

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato a conguaglio calcolando l'imposta con le nuove aliquote approvate per l'anno 2020.

- Scadenze 2020 -

Le scadenze per il versamento sono:

- **16 GIUGNO 2020** (acconto);
- **16 DICEMBRE 2020** (saldo).

- Modalità di versamento -

Il versamento va effettuato in autoliquidazione con apposito modello F24 reperibile sul sito internet istituzionale del Comune di Cassano d'Adda o presso gli sportelli degli Uffici Postali e Bancari.

L'imposta non deve essere versata qualora il dovuto annuo sia inferiore a € 12,00.

I codici tributo per il versamento sono i seguenti:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale	3912	-
Terreni	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati (esclusi quelli in categoria D)	3918	-
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	3923	-
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924	-
Fabbricati in categoria D	3930 (pari allo 0,20%)	3925 (pari allo 0,76%)

- Modalità di calcolo -

I moltiplicatori da applicare per il calcolo della base imponibile sono i seguenti:

Tipologia immobile	Moltiplicatore 2020
Cat. A, C/2, C/6 e C/7	160
Cat. B, C/3, C/4, C/5	140
Cat. A/10 e D/5	80
Cat. D (esclusi D5)	65
Cat. C/1	55
Terreni agricoli	75 per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, 135 per gli altri

RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE DEL 5%	BASE IMPONIBILE	CALCOLO IMU
Prendere la Rendita Catastale riportata nella Visura Catastale Aggiornata	Rivalutare la rendita catastale del 5 %	Moltiplicare la rendita rivalutata per il moltiplicatore (es. 160)	Moltiplicare la base imponibile per l'aliquota IMU (es. 0,86%)
esempio : R.C. € 100	esempio : R.C. € 100 calcolo da effettuare $(100 \times 5 / 100) + 100 = 105$	calcolo da effettuare $105 \times 160 = 16.800$	calcolo da effettuare $16.800 \times 0,0086 = 144,48$ IMU dovuta € 144,48

Per i **TERRENI AGRICOLI:**

- **BASE DI CALCOLO:** reddito dominicale riportato nella visura catastale;
- **RIVALUTAZIONE:** del 25%;
- **BASE IMPONIBILE:** calcolata utilizzando i moltiplicatori **75** (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali) o per **135** (altri).

Per le **AREE FABBRICABILI:**

- **BASE DI CALCOLO:** valore venale in comune commercio al 1 gennaio 2020;
- **BASE IMPONIBILE:** calcolata moltiplicando la base di calcolo per l'aliquota.

- Avvertenze per il calcolo -

Se il periodo di proprietà è inferiore all'anno, ossia:

- è stato acquistato un immobile durante l'anno;
- è stato venduto un immobile durante l'anno;

l'imposta deve essere divisa per 12 e moltiplicata per i mesi di possesso. Anche le detrazioni devono essere rapportate al periodo di residenza.

Attenzione!

Se la residenza viene chiesta successivamente alla data di acquisto (vedi rogito) bisognerà applicare l'IMU per i **mesi senza residenza**.