

INFORMATIVA IMU 2020

Questa informativa vuole essere una guida operativa di base per i contribuenti, che per eventuali dubbi o approfondimenti sono invitati a fare riferimento alla nuova normativa IMU contenuta nell'Art. 1, commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), consultabile al seguente link: https://cosenza.etrasparenza.it/archivio27_normativa_0_6687.html. La suddetta legge ha definitivamente abrogato il Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) ed ha riformulato e rinnovato profondamente l'IMU.

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA è il possesso di immobili.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

SOGGETTI PASSIVI sono i titolari dei seguenti diritti:

- Proprietà - Usufrutto - Uso - Abitazione - Enfiteusi - Superficie;
- Il concessionario su aree demaniali;
- Il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- Il genitore affidatario dei figli, titolare del diritto di abitazione in quanto assegnatario della casa familiare in categoria A/1, A/8 e A/9, a seguito di provvedimento di separazione/divorzio;
- L'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini relativamente ai beni comuni censibili condominiali; in assenza di un amministratore, i condòmini sono tutti responsabili in solido;
- Il curatore fallimentare o il commissario liquidatore per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa.

COMPROPRIETARI. In presenza di più soggetti passivi per il medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria rapportata alla quota ed al periodo di possesso, nonché agli elementi soggettivi ed oggettivi per l'applicazione delle eventuali esenzioni o agevolazioni.

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.

Nel caso in cui un componente del nucleo familiare abbia stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in un immobile situato in altro comune, non spettano le agevolazioni per l'abitazione principale in quanto viene a mancare il requisito essenziale della "dimora familiare".

PERTINENZE

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Qualora si possiedono due unità della medesima categoria, ad una di esse si applicherà l'aliquota ordinaria. Il requisito di pertinenzialità non può essere deciso discrezionalmente dal contribuente, è necessario che l'immobile faccia parte del medesimo fabbricato o complesso immobiliare dell'abitazione principale, che ci sia contiguità spaziale ed un vincolo duraturo tra i due immobili non dipendente dalla volontà del titolare.

PENSIONATI AIRE - RESIDENTI ALL'ESTERO

Non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, ragion per cui dal 01.01.2020 essa va assoggettata all'aliquota ordinaria.

ALIQUOTE E DETRAZIONI D'IMPOSTA

(Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 28 gennaio 2020).

ALIQUOTA ORDINARIA Di cui all'Art. 1, comma 754, della L. 27-12-2019, n. 160, da applicare su tutte le categorie d'immobili non elencate nella presente tabella, salve restando le riduzioni ed esenzioni stabilite dalle norme di settore.	1,06 % (10,60 per mille)
ABITAZIONE PRINCIPALE e relative pertinenze, limitatamente agli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, di cui all'Art. 1, comma 748, della L. 27-12-2019, n. 160, fermo restante la detrazione stabilita per legge, fino alla concorrenza del suo ammontare, di euro 200, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione.	0,60 % (6 per mille)
Fabbricati rurali ad uso strumentale Di cui all'Art. 1, comma 750, della L. 27-12-2019, n. 160.	0,1% (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, di cui all'Art. 1, comma 751, della L. 27-12-2019, n. 160.	0,25% (2,5 per mille)
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D , di cui all'Art. 1, comma 753, della L. 27.12.2019, n. 160. La quota spettante allo Stato (codice tributo 3925) è pari allo 0,76 % , la quota comunale (codice tributo 3930) è pari allo 0,30 % .	1,06 % (10,60 per mille)

Tra le categorie d'immobili soggette all'aliquota ordinaria dell'1,06% vanno annoverati anche gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP. Gli stessi godono della detrazione di € 200 di cui all'Art. 1, comma 749, della L. 27-12-2019, n. 160.

L'AREA PERTINENZIALE al fabbricato non è assoggettabile all'IMU solo se accatastata unitariamente allo stesso e se qualificata come tale ai fini urbanistici, mentre è tassabile se accatastata autonomamente.

CATEGORIE ESENTI PER L'EMERGENZA COVID-19.

L'art. 177 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, c.d. "*Decreto Rilancio*", ha previsto che, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta, per questo Comune, la prima rata dell'IMU in relazione ad immobili censiti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case ed appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast e dei residence, **a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

SCADENZE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti vanno effettuati a mezzo del modello di pagamento F24 - reperibile digitalmente su internet o (in forma cartacea) presso qualsiasi istituto bancario o ufficio postale - in due rate alle seguenti scadenze:

- entro il **16 giugno 2020** il versamento in **acconto**, pari all'imposta dovuta in riferimento al primo semestre dell'anno;
- entro il **16 dicembre 2020** il versamento a **saldo**, pari all'imposta dovuta per il secondo semestre ed eventuale conguaglio per l'intero anno.

Il versamento in un'unica soluzione è consentito solo alla scadenza di giugno.

IMPORTO MINIMO. Il pagamento non va effettuato se l'importo annuo è inferiore o uguale a 12 euro. Tale importo si intende riferito a quello complessivamente dovuto per singolo codice tributo per l'intero anno e non alla singola rata.

CODICE ENTE. In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere sempre riportato, sul modulo F24, nella colonna "codice ente", il codice identificativo del Comune di Cosenza: **D086**.

Si raccomanda la massima chiarezza ed attenzione nell'indicare tale codice; l'erronea indicazione (anche di una sola cifra) determinerà la destinazione del pagamento ad altro comune.

Codici tributo

Codice tributo	Utilizzo – Tipologia immobili
3918	altri fabbricati a disposizione
3912	abitazione principale e relative pertinenze
3913 *	fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	terreni
3916	aree fabbricabili
3925	fabbricati ad uso produttivo "D" (quota Stato)
3930	fabbricati ad uso produttivo "D" (quota Comune)
3939 *	fabbricati invenduti delle imprese costruttrici

* Nuovi codici istituiti dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 26.05.2020, per i quali si rinvia alla Risoluzione. n. 29/E del 29.05.2020 della stessa A.d.E.,

RESIDENTI ALL'ESTERO

Per i residenti all'estero, nell'impossibilità di utilizzo del modello F24, il pagamento dell'imposta va effettuato con Bonifico Bancario. Il conto su cui effettuare il bonifico è quello in essere presso UBI BANCA, avente il seguente codice IBAN: **IT04F 03111 16201 000000051662** (BIC **BLOPIT22**).

Per l'eventuale quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: **BITAITRRENT**), utilizzando il seguente codice IBAN: **IT02G 01000 03245 348006108000**.

È buona norma inserire nella causale del bonifico gli stessi dati contenuti nel Modello F24, ovvero Codice fiscale (o partita IVA) del contribuente, l'imposta versata e l'anno di riferimento (**IMU 2020**), indicare se si tratta di "Acconto" o "Saldo". Possibilmente inserire, se c'è lo spazio, anche il Codice Tributo.

Per evitare problemi in fase di verifica, è opportuno che una copia della ricevuta del bonifico sia successivamente inviata all'Ufficio IMU per le opportune registrazioni contabili.

ARROTONDAMENTO

L'IMU va versata senza decimali, l'importo totale da versare deve essere arrotondato all'unità di euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se uguale o superiore a detto importo.

Es. € 579,49 diventa € 579,00; € 579,50 diventa € 580,00.

L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del mod. F24.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Per il calcolo dell'imposta IMU da versare e la stampa del relativo modello F24 si invitano i contribuenti ad utilizzare il calcolatore fornito gratuitamente dal sito web amministrazionicomunali.it, reperibile al seguente link:

https://www.amministrazionicomunali.it/imu/calcolo_imu.php#

CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, dei prezzi medi rilevati sul mercato, della superficie edificabile, dell'indice di edificabilità (fondiario o territoriale), della volumetria realizzabile e del valore medio a metro cubo stimato dal Comune.

Si precisa che è possibile verificare la rispondenza delle previsioni urbanistiche a cui sono soggette le aree edificabili, consultando il PRG vigente sul Geo-portale comunale, accessibile al seguente link: <https://cosenza.geo-portale.it/>.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 11-06-2012 il Comune di Cosenza ha determinato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di controllo e accertamento. Tali valori, suddivisi per zone omogenee ed aggiornati annualmente in base all'indice di rivalutazione calcolato dall'ISTAT, sono reperibili al seguente link: https://cosenza.etrasparenza.it/archivio5_modulistica_0_20160.html

Per agevolare il calcolo dell'IMU per le aree fabbricabili, l'Ufficio IMU ha predisposto un **foglio di calcolo Excel** reperibile al seguente link:
https://cosenza.etrasparenza.it/archivio5_modulistica_0_16027.html

DICHIARAZIONI IMU

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2019 per le variazioni intervenute nel corso dell'anno 2019: va presentata entro il 31.12.2020 (D.L. n. 34 del 30.04.2019, convertito nella L. 58/2019);

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2020 per le variazioni intervenute nel corso dell'anno 2020: va presentata entro il 30.06.2021 (Art. 1 comma 769 L.160/2019).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati da cui derivi un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

DICHIARAZIONE IMU ENTI NON COMMERCIALI (ENC)

Gli Enti di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione deve essere presentata ogni anno e trasmessa per via telematica.

Gli Enti continuano a utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.

INFORMAZIONI

In considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid-19, l'Ufficio IMU è a disposizione per eventuali chiarimenti soltanto per via telefonica o telematica. Solo per eventuali e comprovati casi urgenti o particolarmente complessi, il contribuente può chiedere un appuntamento previa prenotazione con almeno tre giorni d'anticipo. Ovviamente bisogna attenersi alle attuali disposizioni anti-contagio, osservando il distanziamento e munendosi di mascherina e guanti.

CONTATTI

Telefono: **0984.813 685 - 635 - 634 - 640**

e-mail: imu.tasi@comune.cosenza.it

P.E.C.: comunedicosenza@superpec.eu