



CITTA' DI QUARRATA

NUOVA IMU 2020

GUIDA INFORMATIVA ACCONTO

(Aggiornamento alla data del 30 maggio 2020)

La Legge di Bilancio 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160) ha abolito l'Imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639 della Legge n. 147/2013, per le sole componenti IMU e TASI.

A decorrere **dal 1° gennaio 2020**, l'**Imposta Municipale Propria (IMU)** è disciplinata dalle disposizioni della legge sopracitata e precisamente dai commi da 739 a 783;

Di seguito, le principali novità e conferme della nuova imposta:

- sono soggette a IMU le abitazioni principali **soltanto** nel caso in cui siano classificate catastalmente nelle categorie c.d. "di lusso" (A/1, A/8 e A/9) (comma 740);
- è considerata abitazione principale (e quindi esente da IMU) la casa familiare assegnata **al genitore affidatario dei figli** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (in assenza dell'affidamento dei figli non opera alcuna esenzione e l'IMU deve venire assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie) (comma 741, lettera c, numero 4);
- in tema di agevolazioni, **non è più assimilata all'abitazione principale** l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza;
- è stata confermata la riduzione del 50% della base imponibile per:
 - i fabbricati di interesse storico o artistico;
 - i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
 - l'unità immobiliare concessa in comodato **ai parenti in linea retta entro il primo grado**, purchè ricorrano queste condizioni:
 - l'abitazione non deve essere classificata di lusso (A/1, A/8, A/9);
 - il comodatario deve utilizzarla come abitazione principale;
 - il comodante risiede anagraficamente e dimora abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
 - il comodante non deve possedere altre abitazioni in Italia oltre, eventualmente, all'immobile destinato a propria abitazione principale purchè situata nello stesso comune;
 - il contratto di comodato deve essere registrato (lett. a), b) e c) del comma 747);
- in caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing), il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 743, penultimo periodo);
- è confermata l'esenzione relativa ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), purchè iscritti alla previdenza agricola (comma 758, lett. a);
- è confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locatate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75% (comma 760);



CITTA' DI QUARRATA

- con riferimento alla TASI, si ricorda che per il Comune di Quarrata la stessa nel 2019 si applicava soltanto sui fabbricati strumentali all'attività agricola, che dal 1° gennaio sono soggetti a IMU nella misura massima dello 0,1 per cento (comma 750);
- allo stesso modo, è dovuta l'IMU sui beni-merce, che tornano soggetti a IMU per l'anno 2020 (esenti dal 2022) (comma 751).

CHI DEVE PAGARE

I possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi, il concessionario, nei casi di concessione di aree demaniali, il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, 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 (comma 743).

PRESUPPOSTO

Il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741, art. 1 della Legge 160/2019.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, e relative pertinenze, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Sono considerate assimilate all'abitazione principale le seguenti unità immobiliari di categoria catastale diversa dalle categorie A/1, A/8 e A/9.

Non costituisce quindi presupposto d'imposta il possesso dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali diverse da quelle in A/1, A/8 e A/9, come definita dal citato comma 741 alle lett. b) e c), per la quale si considerano altresì abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, 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 ed a quello dipendente dalle 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Per **pertinenze** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e



CITTA' DI QUARRATA

C7 nella misura massima di **una unità** pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente (comma 741).

Non è più equiparata all'abitazione principale l'unica unità immobiliare posseduta dai residenti all'estero (AIRE) già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza e a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso che, pertanto, dal 2020 è assoggettata ad imposta.

NOVITA' DECRETO RILANCIO

Ai sensi dell'art. 177, comma 1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto "rilancio") **non è dovuta** la prima rata IMU relativa al periodo d'imposta 2020 per:

- gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e gli 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.

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (per i quali sussiste un obbligo annuale), devono presentare la dichiarazione **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.

Le dichiarazioni per l'anno 2020 devono quindi essere presentate entro il 30 giugno 2021.

Per effetto delle disposizioni di cui al decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (decreto c.d. Crescita), convertito nella Legge 28 giugno 2019, n. 58, le dichiarazioni per l'anno 2019 devono essere presentate **entro il 31 dicembre 2020**.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Al momento è possibile ancora utilizzare il modello dichiarativo IMU approvato con decreto del MEF 30 ottobre 2012, pubblicato in G.U. n. 258 del 5 novembre 2012.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini IMU e TASI, in quanto compatibili.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente (comma 745):

- per i fabbricati iscritti in catasto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:



CITTA' DI QUARRATA

160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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 (comma 745, ultimo periodo);

- per i **terreni agricoli**, che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato;
- per le **aree fabbricabili**, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi) 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 se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (comma 746).
- **Non sono considerati aree fabbricabili**, bensì terreni agricoli, i terreni posseduti da comproprietari nel caso in cui soltanto alcuni di questi abbiano la qualifica di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP), e su cui persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale (*Risoluzione ministeriale n. 2/DF del 10 marzo 2020*).
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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 (comma 746);
- Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori;
- Ad ultimazione dei lavori, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.



CITTA' DI QUARRATA

PROSPETTO ALIQUOTE IMU-TASI 2019

Premesso che la quota dell'acconto IMU 2020 da versare è pari al 50% dell'imposta (IMU e TASI) complessivamente versata nel 2019, si riportano comunque le aliquote approvate con delibera di Consiglio comunale di Quarrata n. 17 del 20/03/2019 per l'anno 2019.

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A1, A8 e A9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A1, A8, A9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	7,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato (ai sensi della Legge N.431/98, art. 2, comma 3)	7,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni principali A1, A8 e A9 soggette ad IMU)	10,6 per mille
Aree fabbricabili	10,60 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D5	10,6 per mille
Fabbricati in cui è svolta attività d'impresa e professionale, iscritti nel catasto edilizio urbano nelle categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3, C/4 e nel Gruppo D, ad esclusione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e dei fabbricati strumentali all'attività agricola	8,6 per mille
Immobili in cui è svolta attività d'impresa direttamente dal proprietario (per soli fabbricati di categoria C1 e C3)	7,6 per mille



CITTA' DI QUARRATA

SCADENZE

Sono **confermate** le regole per il pagamento dell'imposta in due rate:

- **16 giugno per l'acconto**
- **16 dicembre per il saldo.**

Scadenza acconto IMU 2020	16 giugno 2020
Scadenza saldo IMU 2020	16 dicembre 2020

In generale, 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.

Tuttavia, **in sede di prima applicazione dell'imposta**, per il solo 2020, la prima rata da corrispondere è **pari alla metà** di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Si precisa che:

- come indicato nella Circolare 1/DF del 18 marzo 2020, per quota TASI si intende solo la quota dovuta nel 2019 dal proprietario, a prescindere dalla quota eventualmente dovuta dall'inquilino;
- in caso di acquisto di immobili nel primo semestre del 2020, il contribuente può versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel corso del semestre, tenendo conto dell'aliquota dell'IMU comunale stabilita per l'anno 2019.

VERSAMENTO

Il versamento è effettuato mediante **modello F24** e **bollettino postale** (numero di conto corrente postale **1008857615**, valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale, intestato a "**PAGAMENTO IMU**").

Si riportano di seguito i codici tributo da utilizzare per la compilazione del **modello F24**:

codice comune: Quarrata "**H109**"

codici tributo:

- "**3912**" denominato: "IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE"
- "**3913**" denominato "IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE"
- "**3914**" denominato: "IMU - imposta municipale propria per i terreni – COMUNE"
- "**3916**" denominato: "IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE"
- "**3918**" denominato: "IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE".



CITTA' DI QUARRATA

- “**3925**” denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO” - fabbricati di categoria D -
- “**3930**” denominato “IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE” - fabbricati di categoria D - (*Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013*).

Per il versamento tramite il modello F24 dell'IMU relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni merce), di cui all'articolo 1, comma 751, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è istituito il seguente codice tributo:

- “**3939**” denominato “IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita – COMUNE” (*Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020*).

In sede di compilazione del modello F24, i codici tributo sono esposti nella sezione “IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI”, in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna “*importi a debito versati*”.

Si precisa che, in caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi sono versati **unitamente** all'imposta dovuta barrando la casella “*Ravv.*” sul modello F24.

CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO

I contribuenti italiani residenti all'estero (AIRE) devono versare l'imposta municipale propria (IMU), calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012. Alternativamente al modello F24 possono effettuare il versamento su c/c di Tesoreria presso **BANCA INTESA S.p.A.**

IBAN IT 35 D 06260 70501 000000115 C 01

Codice SWIFT CRFIIT3P551 (filiale di Quarrata) oppure il generico CRFIITPXXX.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, Pubbl. nella Gazz. Uff. 30 aprile 2019, n. 100, convertito in Legge 28 giugno 2019, n. 58 (c.d. decreto "Crescita")
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, Pubbl. nella G.U. 30 dicembre 2019, n. 304 S.O. (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022)
- Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, Pubbl. nella Gazz. Uff. 19 maggio 2020, n. 128, S.O. in corso di conversione in legge (c.d. decreto "Rilancio").

DOCUMENTI DI PRASSI

Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013

Risoluzione ministeriale n. 2/DF del 10 marzo 2020

Circolare MEF, n. 1/DF del 18 marzo 2020

Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020



CITTA' DI QUARRATA

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ulteriori informazione è possibile contattare il Servizio Entrate del Comune di Quarrata ai numeri telefonici **0573 771.209 / 242**.

Allo stesso modo è possibile prenotare un appuntamento negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al sabato compreso, dalle ore 08.30 alle ore 12.00 – martedì pomeriggio dalle ore 15.00 alle ore 18.00).

E' inoltre possibile contattare l'Ufficio all'indirizzo tributi@comune.quarrata.pistoia.it.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ENTRATE

(dott. Marco Baldi)