



CITTA' DI QUARRATA

GUIDA INFORMATIVA

IMU 2020

(Aggiornamento al 7 dicembre 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);
- 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);
- 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%, con le precisazioni contenute nelle lettere a), b) e c) del comma 747, della base imponibile per:
 - i fabbricati di interesse storico o artistico;
 - i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
 - le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta**

entro il primo grado;

- 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;
- 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;
- è confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locatate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75%;
- con riferimento alla TASI, si ricorda che per il Comune di Quarrata la stessa nel 2019 si



CITTA' DI QUARRATA

applicava soltanto sui fabbricati strumentali all'attività agricola, che dal 1° gennaio sono soggetti a IMU nella misura massima dello 0,1 per cento;

- allo stesso modo, è dovuta l'IMU sui beni-merce, che tornano soggetti a IMU per l'anno 2020 (esenti dal 2022) con la deliberazione CC n. 64 del 24/07/2020 l'aliquota per questa tipologia di fabbricati è stata diminuita fino all'azzeramento. Si ricorda che per usufruire di questa agevolazione è necessario permangano i requisiti previsti dal comma 751, dell'articolo 1, della L. 160/2019;

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.

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 .

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



CITTA' DI QUARRATA

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.

Non costituisce presupposto d'imposta il possesso dell'alloggio adibito ad abitazione principale e relative pertinenze su cui è costituito il diritto di abitazione del coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540 del Codice Civile.

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

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' ESONERI IMU 2020 PER ALCUNE CATEGORIE DI IMMOBILI

L'articolo 177, comma 1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto "rilancio") introduce un'esenzione dalla **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 soggetti passivi di imposta 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.

L'articolo 78, del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. decreto "agosto") ha sancito che non è dovuta **la seconda rata Imu** per gli:

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



CITTA' DI QUARRATA

soggetti passivi di imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate; l'esenzione per le pertinenze di immobili rientranti nella categoria catastale D/2 si applica anche relativamente alla prima rata di cui all'[articolo 177 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#);

- 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 rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, **a condizione che i relativi soggetti passivi di imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate**;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, **a condizione che i relativi soggetti passivi di imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate**.

L'articolo 9 del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137 (c.d. decreto "Ristori") ha stabilito che **non è dovuta la seconda rata Imu** per gli:

- Immobili e relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nell'allegato 1 (allo stesso decreto) **a condizione che i relativi soggetti passivi di imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate**.

L'articolo 5, del decreto legge 9 novembre 2020, n. 149 (c.d. decreto "Ristori bis") ha stabilito che non è dovuta **la seconda rata Imu** per gli:

- Immobili e relative pertinenze in cui si esercitano le attività individuate dai Codici Ateco previsti dall'allegato 2 (allo stesso decreto) **a condizione che i relativi soggetti passivi di imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate**, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministero della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del DPCM del 3 novembre 2020 (c.d. zone rosse).

Per l'individuazione dei soggetti di cui sopra vedi l'articolo 8, del decreto legge 30 novembre 2020, n. 157.

Per quanto sopra, si raccomanda di verificare all'interno dei decreti legge e degli allegati la propria posizione tributaria (se, o meno, esonerati dal pagamento del saldo IMU).

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



CITTA' DI QUARRATA

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.

SCADENZE

Sono **confermate** le regole per il pagamento dell'imposta in due rate, ossia **il 16 giugno per l'acconto e 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.

Il versamento della seconda rata (a saldo) dovrà essere effettuato a conguaglio tenuto conto di quanto versato in acconto.

VERSAMENTO



CITTA' DI QUARRATA

Per quanto riguarda le **modalità di versamento**, oltre a modello F24 e il bollettino postale, le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la **piattaforma PagoPA**.

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

codice comune per QUARRATA: **H109**

codici tributo:

3912 abitazione principale (solo per A/1, A/8, A/9) e relative pertinenze

3914 terreni

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

3913 i fabbricati rurali ad uso strumentale istituiti con Risoluzione Agenzia Entrate n. 35/E del 12/4/2012

Per i soli fabbricati di categoria catastale D

3925 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"

3930 denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE" (Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013).

RAVVEDIMENTO OPEROSO

E' possibile regolarizzare gli omessi e parziali versamenti applicando la sanzione prevista dall'art. 13 del d.lgs. 472/97 a seconda del momento in cui avviene il ravvedimento e aggiungendo gli interessi legali maturati dalla scadenza alla data del versamento (dal 1° gennaio 2020 il tasso legale è pari allo **0,05%**) :



CITTA' DI QUARRATA

Momento del ravvedimento	Sanzione edittale	Riduzione da ravvedimento	Sanzione ridotta da ravvedimento
entro i primi 14 giorni	15%	1/10	0,1% per ogni giorno di ritardo
dal 15° al 30° giorno	15%	1/10	1,5%
dal 31° al 90° giorno	15%	1/9	1,67%
dal 91° giorno al termine di presentazione della dichiarazione	30%	1/8	3,75%
entro il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/7	4,29%
oltre il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/6	5%

BASE IMPONIBILE

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

- 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:

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;

- 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;



CITTA' DI QUARRATA

- 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.
- **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;
- 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.

PROSPETTO ALIQUOTE IMU 2020

Premesso che l'acconto IMU 2020 da versare è pari al 50% dell'imposta (IMU e TASI) complessivamente versata nel 2019, si riportano le aliquote per il 2020 approvate con delibera di Consiglio comunale di Quarrata n. 64 del 24-07-2020.

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



CITTA' DI QUARRATA

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	10,6 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
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille
Fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintantochè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce)	0,0 per mille



CITTA' DI QUARRATA

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, dalle ore 08.30 alle ore 12.00).

E' possibile inoltre scrivere all'indirizzo tributi@comune.quarrata.pistoia.it.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ENTRATE

(dott. Marco Baldi)