



## IMU 2021

### 1. PRESUPPOSTO

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.

### 2. DEFINIZIONI

- per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- per **AREA FABBRICABILE** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicolture, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- per **TERRENO AGRICOLO** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

### 3. SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'IMU sono coloro che vantano sugli immobili i 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 assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

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.

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Si ricorda che l'imposta è dovuta per **anni solari** proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

## 4. ALIQUOTE

Per l'anno 2021, le aliquote vigenti nel **Comune di Sarroch** sono le seguenti:

Fattispecie	Aliquota	Detrazione
Abitazioni principali (ad esclusione di quelle nelle categorie catastali A1, A8 e A9) e relative pertinenze	ESENTI	-
Abitazioni principali (solo categorie catastali A1, A8 e A9) e relative pertinenze	3,5 per mille	€ 200,00
Abitazioni non principali	8,6 per mille	-
Fabbricati appartenenti ai gruppi catastali C e B, e categorie catastali A10, D2, D3, D4, D5, D6 e D9	7,6 per mille *	-
Aree edificabili	7,6 per mille	-
Terreni agricoli	ESENTI	-

Immobili a destinazione speciale appartenenti alle categorie catastali D1, D7 e D8	<i>10,1 per mille</i> **	-
Immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e gli immobili non siano in ogni caso locati	1,0 per mille	-
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0 per mille	-

\*: per gli immobili di categoria D2, D3, D4, D5, D6 e D9 l'imposta dovuta con l'aliquota del *7,6 per mille* è destinata allo Stato.

\*\*: l'aliquota complessiva del 10,1 per mille prevista per questa fattispecie di immobili è così suddivisa: *7,6 per mille* allo Stato; *2,5 per mille* al Comune di Sarroch.

## 5. QUOTA STATO

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, calcolato ad aliquota dello **7,6 per mille**.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

## 6. DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE (cat. catastali A/1, A/8 e A/9)

Non costituisce presupposto dell'imposta IMU il possesso dell'**abitazione principale e delle pertinenze** della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200,00** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

La suddetta detrazione si applica anche agli **alloggi** regolarmente assegnati dagli **Istituti autonomi per le case popolari (IACP)** o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

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 le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

## 7. ESENZIONI

### 7.1. ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Si ricorda che 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, 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.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

### 7.2. ALTRI IMMOBILI

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Il territorio **Comune di Sarroch** rientra tra quelli individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 per i quali sono **esenti** dall'imposta i **terreni agricoli** situati sull'intero territorio comunale.

Sono **altresì esenti** dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

### 7.3. AGEVOLAZIONI PER EMERGENZA COVID-19

Sono state previste dalla normativa generale delle agevolazioni per i soggetti che più hanno subito gli effetti delle misure di contenimento imposte per fronteggiare l'epidemia Covid-19.

Innanzitutto c'è l'esenzione della prima rata IMU 2021 per gli immobili adibiti ad attività di tipo turistico o di intrattenimento, secondo le regole già applicate nel 2020. L'articolo 1, comma 599, della legge di bilancio 2021 (legge 178/2020) conferma, seppure in parte, la disciplina di favore dettata dalla normativa emergenziale in materia di IMU. A questa, si aggiunge l'esenzione già disposta dall'articolo 78 del Dl 104/2020, per gli anni 2021 e 2022, con riferimento alle unità destinate a cinema e teatri.

La legge di Bilancio 2021 ha in particolare stabilito l'esonero dal pagamento di giugno con riferimento alle seguenti fattispecie:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, immobili degli agriturismo, 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;
- c) 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;
- d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili.

Con eccezione degli immobili di cui alle lettere a) e c), per tutte le altre ipotesi l'esonero deve rispettare la regola secondo cui **il gestore coincide con il soggetto passivo del tributo**.

Con riferimento alle attività di bed & breakfast e di affittacamere, le F.A.Q. pubblicate sul sito del Dipartimento delle Politiche fiscali precisano che l'attività **deve essere svolta in forma imprenditoriale**, anche se questo non è imposto dalla normativa in materia.

Alle misure della manovra 2021 si aggiungono quelle dell'articolo 78 del D.L. 104/2020. In forza di tale previsione, **gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e**

**spettacoli, sono esenti per le intere annualità 2021 e 2022, a condizione che i gestori siano anche i soggetti passivi d'imposta.**

La regola è che l'esonero prescinde dalla categoria catastale ma è condizionato alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Fanno eccezione:

- a) gli alberghi e pensioni che devono ricadere nella categoria catastale D2;
- b) le unità fieristiche che devono appartenere alla categoria catastale D;
- c) i cinema e teatri che devono essere classificati nella categoria D3.

Il Decreto c.d. "Sostegni" stabilisce l'esenzione dal pagamento della prima rata dell'IMU 2021 i soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal medesimo D.L., cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo. Nello specifico, l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019.

#### 7.4. TITOLARI DI PENSIONI MATUREATE CON STATI ESTERI

Il comma 48 dell'articolo 1 della L. 178/2020 prevede una riduzione IMU per i titolari di pensioni maturate all'estero, non prevista per l'anno 2020.

A partire dal 1 gennaio 2021, all'IMU dovuta per l'unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da soggetti non qui residenti e titolari di pensione maturata con Stati per i quali è presente una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia, viene riconosciuta una riduzione pari alla metà dell'IMU dovuta.

## 8. BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili.

Per i **FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5 per cento** ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti **moltiplicatori**:

Moltiplicatore	Categoria fabbricati
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 e 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 **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

La base imponibile dei fabbricati è **ridotta al 50 per cento** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario** che allega idonea documentazione alla dichiarazione. **In alternativa** il contribuente ha facoltà di **presentare una dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti la **dichiarazione di inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato**, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione, il Comune ha la facoltà di disciplinare con proprio Regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;
- 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui e' 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. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per i **TERRENI AGRICOLI**, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Per le **AREE FABBRICABILI**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di **utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

Si precisa che è possibile verificare la rispondenza delle previsioni urbanistiche a cui sono soggette le aree edificabili, consultando sul sito web del Comune di Sarroch il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** vigente oppure **richiedendo un Certificato di Destinazione Urbanistica** al Servizio Edilizia Privata dell'Ente.

Per la **determinazione del valore delle aree edificabili**, è possibile fare riferimento ai valori presenti nell'apposita **relazione contenente la stima dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2012**, suddivisa per zone urbanistiche e basata sui valori delle compravendite avvenute nei cinque (5) anni precedenti, che **mantengono la loro validità anche per l'annualità 2021**. La relazione è stata approvata con la Delibera del Consiglio Comunale n. 5/2012, contestualmente all'approvazione del Regolamento sull'Imposta Municipale Propria, ed è disponibile nel **sito internet istituzionale del Comune all'interno della sezione "Statuto e Regolamenti / Regolamenti / Regolamenti Entrate Tributarie"**.

**È possibile rifarsi ai valori** indicati nella succitata relazione, **adeguandoli al tasso d'inflazione programmata previsto per l'anno 2021**. Si specifica che **i suddetti valori non sono vincolanti** per il contribuente, che pertanto **può comunque dichiarare e versare sulla base di un valore imponibile diverso** da quello indicato dall'Ente, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

Il **tasso d'inflazione programmata previsto per l'anno 2021** è verificabile direttamente sul sito del M.E.F. all'indirizzo:

[Tasso di inflazione programmata \(TIP\) - MEF Dipartimento del Tesoro](#).

## 9. CALCOLO DELL'IMPOSTA

### 9.1. MODALITÀ DI CALCOLO

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, **proporzionalmente alla quota ed ai mesi** dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili.

Diversamente dalle imposte sui redditi l'**IMU, si calcola e si versa per l'anno corrente**.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- BASE IMPONIBILE
- MESI DI POSSESSO
- PERCENTUALE DI POSSESSO
- ALIQUOTA DI RIFERIMENTO
- DETRAZIONI SPETTANTI

Si ricorda che il mese durante il quale **il possesso si è protratto per più della metà** dei giorni di cui il mese stesso è composto **è computato per intero**. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

**L'IMU si calcola come segue:**

IMPOSTA DOVUTA = BASE IMPONIBILE X (MESI DI POSSESSO / 12) X (PERCENTUALE DI POSSESSO / 100) X (ALIQUOTA / 100)

Se il possesso riguarda un'**abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9**, occorre determinare per ciascun periodo anche la **quota di detrazione** spettante nella misura massima di 200 euro di detrazione ordinaria.

DETTRAZIONE SPETTANTE = (DETTRAZIONE ORDINARIA) / (NUMERO CONTITOLARI CHE UTILIZZANO L'ABITAZIONE) X (MESI DI UTILIZZO / 12)

Se il possesso riguarda **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.

Si specifica che il personale del **Servizio Tributi** può fornire tutte le informazioni utili per il calcolo e il versamento, ma **non effettua conteggi d'imposta per conto dei contribuenti**.

### 9.2. CALCOLO IMU ON-LINE

Il Comune di Sarroch rende disponibile sul **sito istituzionale** l'applicativo web '**Calcolo IMU On-Line**', aggiornato alle disposizioni e alle aliquote vigenti per l'anno 2021, che può essere utilizzato come **ausilio per il calcolo dell'imposta** dovuta per questa annualità.

Previo inserimento dei **dati relativi all'immobile** (rendita catastale, percentuale di possesso, periodo di possesso, etc.) è possibile effettuare il calcolo dell'imposta dovuta per l'anno corrente. Qualora si fosse omesso in tutto o in parte di effettuare il versamento dell'**imposta dovuta per l'anno 2019**, è possibile effettuare anche il calcolo del ravvedimento operoso per questa annualità.

L'applicativo è raggiungibile dal collegamento presente nella **pagina principale** del sito, o in alternativa direttamente al seguente indirizzo: <https://servizi.comune.saroch.ca.it/>.

**IMPORTANTE:** il calcolo dell'imposta dovuta viene effettuato **sulla base dei dati inseriti dal contribuente**. È dunque opportuno **verificare con attenzione** la correttezza di tutti i dati degli immobili inseriti. L'Amministrazione comunale può essere ritenuta responsabile circa l'esattezza dei dati medesimi e quindi del conseguente importo elaborato dall'applicativo. Qualora si riscontrassero malfunzionamenti dell'applicativo s'invita ad inviare pronta segnalazione al Servizio Tributi.

Si ricorda, infatti, che l'**IMU** è una cosiddetta **imposta in autotassazione**, il che significa che **il contribuente è tenuto a provvedere personalmente** alla liquidazione dell'imposta dovuta ed al suo versamento, eventualmente richiedendo il **supporto di professionisti** quali commercialisti, centri autorizzati di assistenza fiscale (CAAF) o altri.

Infine, si segnala, che è possibile **verificare il valore della rendita catastale** del proprio immobile accedendo all'**apposito servizio gratuito** sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/CitizenVisure/>.

## 10. SCADENZE

Per l'**anno 2021** sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

- PRIMA RATA IN ACCONTO: entro il **16 GIUGNO 2021**
- SECONDA RATA A SALDO: entro il **16 DICEMBRE 2021**

Resta in ogni caso nella **facoltà** del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione annuale**, da corrispondere **entro il 16 giugno 2021**.

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**.

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 evidenzia che la **prima rata da corrispondere** è pari alla metà di quanto dovuto a titolo di IMU per l'**annualità precedente**. Essendo state confermate per il 2021 le aliquote 2020, anche l'importo da corrispondere per la rata a saldo sarà identico a quello della medesima rata corrisposta per il 2020, **salvo che** non siano intervenute variazioni nel possesso dell'immobile o della rendita catastale.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

## 11. MODALITÀ DI VERSAMENTO

### 11.1. PAGAMENTO CON MODELLO F24

Per l'anno 2021 il pagamento dell'IMU deve essere effettuato attraverso l'utilizzo dei **modelli di pagamento F24** predisposti dall'Agenzia delle Entrate.

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere prelevato e stampato direttamente dal sito del Comune oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

Con la Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020 l'Agenzia delle Entrate ha **confermato** l'utilizzo dei **codici tributo istituiti in precedenza** e per esigenze di monitoraggio ha istituito istituito il **nuovo codice tributo "3939"** denominato "**IMU -imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE**".

### 11.2. COME SI PAGA CON MODELLO F24

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca convenzionata e presso gli uffici postali.

Si ricorda inoltre che **tutti i titolari di partita Iva hanno l'obbligo** di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali **esclusivamente in via telematica**.

Il pagamento può avvenire anche on-line tramite i servizi di home banking o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.

Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro); l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Il Comune può disciplinare il versamento minimo con proprio Regolamento: **per il Comune di Sarroch l'importo minimo è fissato in euro 5,00**. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

I "Codici Tributo" da utilizzare sono quelli statuiti dall'Agenzia delle Entrate, di seguito elencati

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	COMUNE	STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato		3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - incremento comune	3930	

IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	
--	------	--

Il "Codice Ente" relativo al Comune di Sarroch è: **I443** (nota: il primo carattere è una "i"). Nel caso di versamento dell'imposta con il modello "F24 Semplificato", è necessario inserire il valore **EL** all'interno del campo "Sezione".

### 11.3. PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

L'IMU, Imposta Municipale Propria, è dovuta anche da tutti coloro (italiani o stranieri) che, pur non essendo residenti nel territorio dello Stato, possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc.). Deve essere calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 nonché le disposizioni di cui alla Legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) relativamente al versamento da effettuare allo Stato.

Anche i soggetti non residenti dovranno, pertanto, versare l'IMU seguendo le disposizioni generali illustrate nella su citata circolare. Coloro che non potessero utilizzare il modello F24, possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze):

- per la **quota spettante al Comune**, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria presso **Banco di Sardegna** (codice SWIFT/BIC: **BPMO IT 22 XXX**), intestato a **Comune di Sarroch**, utilizzando il codice IBAN **IT 62 C 01015 43990 000000000824** ;
- per la **quota riservata allo Stato**, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della **Banca d'Italia** (codice BIC: **BITAIRRENT**), utilizzando il codice IBAN **IT02G0100003245348006108000**.

Come **causale dei versamenti** devono essere indicati:

- il **codice fiscale** o la **partita IVA** del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "**IMU**" e "**SARROCH**";
- il relativo **codice tributo F24**;
- l'**annualità di riferimento**;
- l'indicazione "**ACCONTO**" per la prima rata e "**SALDO**" per la seconda, oppure "**UNICA**" se si paga l'imposta annua in un'unica soluzione.

Se si dovessero riscontrare dei problemi con la lunghezza della causale, è possibile omettere la dicitura "SARROCH" e il codice tributo F24.

### 11.4. PAGAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

I soggetti suddetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01/01/2020.

## 12. DICHIARAZIONE

Per le **variazioni intervenute nel 2020** è possibile presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno 2021**, mentre per le **variazioni avvenute o che avverranno nel corso del 2021** la dichiarazione potrà essere presentata **entro il 30 giugno 2022**.

Ai sensi dell'art. 1, comma 769, della Legge 160/2019, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), 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 **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.

Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.

In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) - alloggi sociali - e 5) - personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e Forze di polizia - ed al comma 751, terzo periodo - beni merce - il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

Si ricorda che la presentazione della dichiarazione IMU è **obbligatoria in tutti i casi indicati nelle istruzioni ministeriali** e comunque ogni qualvolta le informazioni **non siano direttamente conoscibili dal comune**.

Gli **enti non commerciali** in possesso di immobili che formano oggetto di esenzione da IMU ai sensi dell'art. 1, comma 759, lettera g), legge n. 160/2019 sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica, al Dipartimento delle finanze, la dichiarazione IMU - ENC.

Le dichiarazioni vanno presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

**La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.** Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo dell'art. 1, comma 770 della legge n. 160/2019, i contribuenti continuano ad 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. Il modello di dichiarazione IMU - ENC può essere inviato esclusivamente in via telematica. A tal fine è necessario utilizzare i canali Entratel o Fisconline messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.