



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

SALDO IMU 2021

(Aggiornamento alla data del 4 dicembre 2021)

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:

- è considerata abitazione principale 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; 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) (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%, 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** 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. ultimo periodo);
- è confermata l'esenzione relativa ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), purché iscritti alla previdenza agricola (comma 758, lettera a);
- è confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75% (comma 760);
- con riferimento ai fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola, che dal 1° gennaio 2020 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 e



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

2021 (esenti dal 2022), si puntualizza che con la deliberazione CC n. 105 del 28/12/2020 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 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 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



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

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.

ATTENZIONE: A differenza di quanto previsto per la rata di acconto dello scorso giugno, per il saldo IMU 2021, sono applicabili esclusivamente le seguenti esenzioni IMU legate al periodo emergenziale :

In tema di esenzioni introdotte a seguito dell'emergenza sanitaria COVID sono tuttora valide:

1. l'esenzione per le persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, oppure una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o al 31 dicembre 2021 (*art. 4 ter L. 106/2021*);
2. l'esenzione per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3, destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (*art. 78 D.L. 104/2020*).

1. Esenzione per gli immobili destinati a cinema e teatri

Il decreto "Agosto" (art. 78, comma 3, D.L. n. 104/2020) stabilisce che non è dovuta l'IMU per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

L'esenzione biennale richiede che:

- gli immobili rientrino nella categoria catastale D/3;
- gli immobili siano destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli;
- i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Per questi immobili, per i quali non è stata versata la prima rata, **non è dovuto** nemmeno il saldo 2021.

2. Esenzioni per gli immobili ad uso abitativo con sfratto per morosità

Il decreto Sostegni bis (art. 4-ter, D.L. n. 73/2021) stabilisce che:

- alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una **convalida di sfratto per morosità** entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'**esenzione per l'anno 2021** dal versamento dell'IMU relativa all'immobile;
- alle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021, è riconosciuta l'**esenzione** per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU relativa all'immobile predetto.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

L'art. 4-ter stabilisce, altresì, che:

- gli stessi contribuenti hanno diritto al **rimborso della prima rata dell'IMU** relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021;
- con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, sono stabilite le modalità di attuazione del rimborso.

Attenzione

Il MEF ha stabilito le regole per il rimborso con D.M. 30 settembre 2021. In particolare, è prevista la presentazione di un'istanza di rimborso e la presentazione della **dichiarazione IMU anno 2021**. Nel decreto è specificato che quanti hanno versato l'imposta in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2021, hanno diritto al rimborso dell'intero importo corrisposto. **Per questa tipologia di immobili non è dovuta la seconda rata 2021.**

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 **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 2021 dovranno pertanto essere presentate entro il 30 giugno 2022.

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

IMPORTANTE: Si ricorda l'obbligo dichiarativo a carico dei soggetti che possiedono immobili che godono di riduzioni/esenzioni d'imposta.

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:

- 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;



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- 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).
- 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.

Si informa che il Comune ha individuato per l'anno 2021 i più probabili valori di mercato (indicativi) delle aree fabbricabili con Deliberazione di Giunta comunale n. 146 del 26/11/2021, pubblicata sul sito istituzionale nella sezione "Servizio Entrate".

PROSPETTO ALIQUOTE IMU 2021

Si riportano le aliquote per il 2021 approvate con delibera di Consiglio Comunale di Quarrata n. 105 del 28/12/2020, identiche a quelle approvate per il 2020 con Delibera di Consiglio Comunale n. 64/2020.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

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	10,6 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	1,0 per mille



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	
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

SCADENZE

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

Scadenza acconto IMU 2021	16 giugno 2021
Scadenza saldo IMU 2021	16 dicembre 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 seconda rata (a saldo) dovrà essere effettuato a conguaglio tenuto conto di quanto versato in acconto.

VERSAMENTO

Per quanto riguarda le **modalità di versamento**, oltre a modello F24 e il bollettino postale (numero di conto corrente postale 1008857615, valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale, intestato a "PAGAMENTO IMU"), 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** 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";

Per i soli fabbricati di categoria catastale D:



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- 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 2021 il tasso legale è pari allo 0,01%).

INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni 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)