



IMU 2021

ISTRUZIONI PER IL PAGAMENTO DEL TRIBUTO I.M.U. 2021 (CONTATTARE L'UFFICIO IN MERITO ALLE CASISTICHE ESENTATE DAI D.L. 41/2020-104/2020 E 178/2020)

LE PRINCIPALI NOVITÀ DELLA NUOVA IMU SONO LE SEGUENTI:

Con Legge 27 dicembre 2019, n. 160, comma 738 è stata abrogata dal 2020 l'Imposta Unica Comunale (IUC comprendeva IMU TASI TARI) istituita con Legge 147/2013 ad eccezione delle disposizioni TARI.

Il regolamento e le aliquote della nuova Imu, disciplinata dalle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 739-783 della Legge 160/2019, sono stati approvati rispettivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 30/07/2020 (regolamento) e n. 50 del 29/12/2020 (determinazione delle aliquote e delle detrazioni).

Le principali novità IMU 2021:

a) **Pensionati esteri** (art. 1 comma 48 Legge 178/2020) per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria è applicata nella misura della metà.

Non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'alloggio posseduto dal cittadino italiano residente all'estero pensionato nel rispettivo paese di residenza.

Quali immobili sono oggetto di riduzione dell'IMU?

1. una sola unità immobiliare a uso abitativo
2. non locata o data in comodato d'uso
3. posseduta in Italia a titolo di proprietà o di usufrutto

Quali soggetti?

1. non residenti nel territorio dello Stato
2. titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (da attestare tramite dichiarazione sostitutiva di certificazione)
3. residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia

Quali pensioni?

1. pensioni in convenzioni internazionale, nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un Paese estero

Quale riduzione?

1. del 50%

Rimangono esenti IMU le abitazioni principali e le relative pertinenze, ad esclusione delle categorie cosiddette di "lusso" (A1 – A8 – A9).

Definizione abitazione principale art. 741 lettera b) Legge 160/2019 per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il 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

Si ritiene inoltre utile informare che le sentenze di Corte Cassazione, in materia di abitazione principale, circoscrivono quest'ultima all'unità immobiliare nella quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Le sentenze si riferiscono ai casi ove i componenti del nucleo familiare risultano avere la residenza e la dimora abituale in due comuni diversi. L'ULTIMA SENTENZA CHE HA RIBADITO TALE PRINCIPIO LA N. 2194/2021. L'Ufficio Tributi rimane a disposizione per chiarimenti in merito.

CHI DEVE PAGARE:

le abitazioni principali classificate catastalmente "A1", "A8" e "A9" e relative pertinenze

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo

NB. "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 l'esenzione per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applicano per un solo immobile

L'abitazione posseduta da cittadini anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a condizione che l'abitazione non risulti locata **se l'immobile appartiene alle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9**. Per anziano si intende chi ha compiuto il 65° anno di età.

DETRAZIONI
per le
casistiche
non sospese

Si detraggono dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e relative pertinenze € 200,00; la detrazione è rapportata 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. Tale detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) o dagli enti di edilizia di residenza pubblica, comunque denominati aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 D.P.R. 616/1977.

TUTTE LE ALTRE CASISTICHE incluse aree fabbricabili

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili intendendosi per tali:

1. il proprietario ovvero titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
2. nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario;
3. a titolo esemplificativo è altresì soggetto passivo
 - a) il trustee, poiché titolare del diritto di proprietà sui beni in trust;
 - b) il coniuge superstite, poiché titolare del diritto di abitazione ex 540 c.c.;
 - c) il coniuge assegnatario in presenza di figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti, poiché titolare del diritto di abitazione sull'immobile assegnato, l'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
 - d) il consorzio di bonifica poiché concessionario ex lege dei beni demaniali;
4. per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto

CASISTICHE ESCLUSE DAL REGIME IMU DALLA NORMATIVA AD OGGI IN VIGORE

1) ABITAZIONE PRINCIPALE (categoria catastale A2/A3/A4/5/A6/A7)

N.B. 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 l'esenzione per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applicano per un solo immobile

e le relative pertinenze, per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

La norma ha assimilato a tale casistica le seguenti:

Sono considerate abitazioni principali per legge:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) i fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di alloggio sociale di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati,

nonché agli istituti autonomi per le case popolari (iACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;

d) 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 come specificato nell'articolo 3 del presente regolamento;

e) 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;

**UNITA' ABITATIVE ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE DA REGOLAMENTO
(ESENTI O ALIQUOTA ABITAZIONE PRINCIPALE PER LE CATEGORIE CATASTALI A1-A8-A9)**

E' assimilata all'abitazione principale per regolamento in applicazione dell'art. 1, comma 741, lett c) punto 6 Legge 160/2019 ai fini dell'imposta municipale propria l'unità abitativa (deve corrispondere all'ultima residenza) posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricoveri permanenti, a condizione che l'abitazione non risulti locata o concessa in comodato. Allo stesso regime soggiace l'eventuale pertinenza come sopra definita. Per anziano si intende chi ha compiuto il 65° anno di età.

COMODATI GRATUITI RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

COMODATI GRATUITI (art. 1 comma 747 lett c) Legge 160/2019)

comodato gratuito per il quale è prevista una riduzione del 50% della base imponibile.

"...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 ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è 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 alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge superstite di quest'ultimo in presenza di figli minori"

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi:

il comodante non deve essere titolare di altri immobili (piena o parziale proprietà su tutto il territorio italiano) fatta eccezione per la propria abitazione principale, che però - dettaglio sostanziale - deve trovarsi necessariamente **nello stesso Comune** dell'immobile concesso in comodato

il comodato è possibile solo tra figli e genitori (primo grado). Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado

il beneficio dal 2019 si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato

sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9).

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato

Infine per beneficiare della riduzione della base imponibile per l'immobile concesso in comodato, il proprietario deve comunicare e attestare il possesso dei requisiti al Comune tramite dichiarazione Imu ai sensi di Legge.

La normativa statale obbliga, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione di cui sopra, la registrazione del comodato presso l'Agenzia delle Entrate. L'agevolazione è prevista anche per le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7).

UNITA' ABITATIVE CONCESSE IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 comma 3 (canone di locazione calcolato sulla base dei parametri contenuti negli accordi regionali, tra associazioni dei proprietari e degli inquilini, nonché determinate clausole contrattuali) l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune di Arenzano per le unità immobiliari locate, è ridotta al 75 per cento (riduzione del 25 per cento) previa presentazione della copia del contratto con relativa scheda tecnica redatta ai sensi art. 1, comma 8 del decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017.

COME SI CALCOLA - BASE IMPONIBILE

La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:

Moltiplicatore	BASE IMPONIBILE (Rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% e moltiplicata per:)
160	Per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7
140	Per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5
80	Per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5
65	Per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi D/5)
55	Per i fabbricati della categoria catastale C/1
Aree Fabbricabili	Valore venale in comune commercio

ALIQUOTE

Percentuale Applicata	Tipo Aliquota
0,6% (6 per mille)	1) Aliquota base per abitazione principale e relative pertinenze

(Categorie A1 - A8 - A9)

2) per le unità abitative regolarmente assegnate dagli istituti autonomi per le case popolari 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 (esclusi gli immobili destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22/04/2008 assimilati per legge alle abitazioni principali e quindi esenti)

0,86% (8.6 per mille) Per le unità abitative locate con contratto registrato ad un soggetto che l'utilizzi come abitazione principale (Residenza anagrafica)

0,86% (8.6 per mille) ridotta del 25% (6,45 per mille) Per le unità abitative locate con contratto registrato ad un soggetto che l'utilizzi come abitazione principale (Residenza anagrafica) **a canone concordato**

1,06% (10,6 per mille) Categoria D (così suddivise: 7,6 per mille CODICE TRIBUTATO STATO - 3 per mille CODICE TRIBUTATO COMUNE)

1,06 % (10,6 per mille) Tutte le altre casistiche

0,1% (1 per mille) Immobili rurali – strumentali

0,2% (2 per mille) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

COME PAGARE

Con modello F24 reperibili presso le banche, le poste, sul sito dell'Agenzia delle entrate www.agenziaentrate.gov.it.
Per i codici tributo da riportare sul modello F24 vedere le tabelle allegate.

Codice catastale del

Comune di ARENZANO A388

Al fondo della pagina, sono disponibili i download del modello F24

QUANDO PAGARE

Entro il 16 giugno 2021 - ACCONTO

Entro il 16 dicembre 2021 - SALDO

Codici da inserire nel modello F24 per il versamento IMU

Codice Tributo	Denominazione
3912	"IMU - imposta municipale propria su abitazione principale categorie catastali <u>A1, A8, A9</u> e relative pertinenze
3918	"IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati "; (l'intero importo dell'acconto va versato su questo codice)
3916	"IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili ;
3930	"IMU" - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - quota comune (3 per mille)
3925	"IMU" - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - quota Stato (7,6 per mille)
3923	"IMU - imposta municipale propria - INTERESSI DA ACCERTAMENTO - COMUNE"
3924	"IMU - imposta municipale propria - SANZIONI DA ACCERTAMENTO - COMUNE"
3939	"IMMOBILI MERCE"
3913	"IMMOBILI RURALI"

DICHIARAZIONE IMU

Dichiarazione IMU

Quando il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria per esempio:

- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati;
- unica unità abitativa posseduta e non concessa in locazione dal personale del comparto sicurezza assimilata ex lege all'abitazione principale
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria
- l'immobile è stato oggetto di locazione con contratto a canone concordato
- l'immobile è stato oggetto di registrazione di comodato d'uso a parenti in linea retta
- l'immobile è stato oggetto di concessione demaniale
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato
- gli immobili esenti ai sensi della lett. C) e della lettera I) art. 7 del D.Lgs n. 504 del 1992 (per tale casistica deve essere presentata la dichiarazione ogni anno)
- fabbricati inagibili o inabitabili
- fabbricati di interesse storico e artistico
- è intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto, estinzione del diritto di abitazione o d'uso
- immobile è soggetto di diritto di godimento a tempo parziale
- acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori)

Le variazioni vanno presentate entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha

avuto inizio

L'UFFICIO RICHIEDE SE POSSIBILE LA PRESENTAZIONE ENTRO LA FINE DEL PRESENTE ANNO DELLE DICHIARAZIONI INERENTI I COMODATI E I CANONI CONCORDATI GIA' IN ESSERE

RECAPITI UFFICIO TRIBUTI

Per eventuali chiarimenti o casistiche particolari contattare l'ufficio ai seguenti numeri: 010/9138211-290 nei giorni di

martedì-mercoledì e giovedì dalle 9,00 alle 12,30

giovedì dalle 14,30 alle 16,30

indirizzo email: tributi@comune.arenzano.ge.it

A seguito dell'emergenza COVID 19 l'Ufficio Tributi non può ancora ricevere il pubblico in sede. Si rimane a disposizione tramite telefono negli orari sopra indicati oppure via mail.

DOCUMENTI CORRELATI E LINK UTILI

[Modello F24 Semplificato \(Agenzia Entrate\)](#)

[Modello F24 Ordinario](#)

[Agenzia del Territorio \(Controlla la tua rendita\)](#)

[Agenzia delle Entrate \(Come effettuare pagamenti F24\)](#)

[Regolamento comunale IMU](#)

[Modello Dichiarazione IMU \(PDF\)](#)

[Istruzioni Imu \(PDF\)](#)

[Modulo richiesta rimborso IMU/ICI](#)

[Dichiarazione IMU per contratti concordati](#)

[Dichiarazione IMU per uso gratuito](#)

[Risoluzione n. 1/D.F./2016 \(COMODATI\)](#)

[Agenzia Entrate-Informazioni Generali \(Registrazioni Comodato\)](#)

Aree Fabbricabili: [Tabella Valori Aree Fabbricabili del PUC - Delibera n.31 del 12/03/2020](#)

[Questa pagina in formato PDF](#)

NB. IL PROGRAMMA ESEGUE IL CONTEGGIO SULL'ALIQUTA BASE NAZIONALE OCCORRE INSERIRE MANUALMENTE L'ALIQUTA IMU DEL COMUNE DI ARENZANO PER LA CASISTICA CHE INTERESSA.

n.b. digitare le aliquote IMU sopra esposti



[Comune di Arenzano](#) - Online dal 1998

Via S.Pallavicino 39 - 16011 Arenzano (GE) - Tel. [+39.010.9138.1](tel:+3901091381) - Fax. [+39.010.9138.222](tel:+390109138222) - [P.I.](#) 00449500107

Indirizzo [P.E.C.](mailto:info@pec.comune.arenzano.ge.it): info@pec.comune.arenzano.ge.it - Indirizzo email: info@comune.arenzano.ge.it

Realizzazione, gestione e grafica a cura del Comune di Arenzano - Servizio Sistemi Informativi

I contenuti del sito sono forniti/pubblicati dai rispettivi servizi ed uffici - [Privacy](#) - [Note Legali](#) - Ultimo agg.to: