



IMU 2021

CHE COSA È

L'imposta è dovuta dai possessori degli immobili, ossia i fabbricati, le aree edificabili e i terreni agricoli e mantiene in linea generale gli stessi presupposti soggettivi e oggettivi, disciplinati dalla normativa vigente nel 2019 e nel 2020.

CHI PAGA

I cittadini che sono tenuti al pagamento sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il locatario finanziario (in caso di leasing) e il concessionario di aree demaniali.

QUALI IMMOBILI PAGANO

FATTISPECIE	ALIQUOTE 2021
Abitazioni principali di lusso categoria A/1, A/8, A/9 e loro pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7	0,5%
I fabbricati regolarmente assegnati dagli ex IACP e dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati	0,91%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,05%
Beni merce	0,10%
Altri immobili - categoria D quota Comune	0,10%
Altri immobili - categoria D quota Stato	0,76%
Altri immobili - categoria A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, C/2, C/6, C/7	0,91%
Altri immobili - categoria A/10, C/1, C/3, C/4	0,86%
Aree edificabili	0,75%
Terreni agricoli iscritti in catasto, compresi quelli non coltivati	0,76%

IMMOBILI ESCLUSI

L' IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- ◆ le abitazioni principali (tranne le categorie A/1, A/8 e A/9) e loro pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie indicate

Sono altresì esclusi i seguenti immobili (**previa presentazione della Dichiarazione di Variazione IMU**):

- ◆ 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
- ◆ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica
- ◆ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale
- ◆ 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 D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- ◆ i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del citato D.lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione

ESENZIONI IMU 2021

Il comma 3 dell'art. 78 del Decreto Legge n. 104/2020 convertito con modificazioni dalla Legge n.126 del 13/10/2020 prevede l'esenzione dal pagamento dell'IMU 2021 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.

Ai sensi dell'art. 4 ter, decreto legge n. 73/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2021, 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 dal versamento dell'IMU per l'anno 2021 relativa al suddetto fabbricato.

L'esenzione si applica anche a beneficio delle 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 31 dicembre 2021.

I soggetti beneficiari hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021.

Per avere diritto alle suddette esenzioni occorre presentare la Dichiarazione di Variazione IMU 2021.

RIDUZIONE PER I PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO

La Legge di Bilancio 2021 ha stabilito, a decorrere dall'anno 2021, la riduzione pari al 50% dell'imposta per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, a condizione che non sia 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.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU.

RIDUZIONI

Beneficiano della **riduzione** della base imponibile del 50 %:

◆ i fabbricati concessi in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli), ad esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per poter beneficiare della riduzione occorre rispettare **tutte** le seguenti condizioni:

- il comodante che concede il fabbricato in uso deve risiedere anagraficamente, quindi dimorare abitualmente a Selargius e non deve possedere altri fabbricati ad uso abitativo in Italia oltre la casa in cui risiede (a Selargius) e quella data in comodato d'uso gratuito;

- la concessione dell'immobile ai genitori/figli deve risultare da un contratto, in forma scritta o verbale, che deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La riduzione decorre dalla data di stipula (in caso di forma scritta) o di conclusione (in caso di accordo verbale).

L'agevolazione si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.

◆ i fabbricati inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU o apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.

◆ i fabbricati di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 del D.lgs n. 42/2004.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione di variazione IMU.

I fabbricati locati a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 beneficiano della riduzione del **25%** dell'imposta.

IMPIANTI A FONTE RINNOVABILE

I soli fabbricati classificati nella categoria catastale **A** dotati di impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, beneficiano nell'anno 2021 di una riduzione di **0,1** punto percentuale della relativa aliquota. L'agevolazione decorre dalla data di protocollazione della comunicazione formale di fine lavori inoltrata tramite piattaforma regionale SUAPE (nel caso di omissione di tale adempimento l'agevolazione non verrà riconosciuta) e si protrae per i primi 3 anni nel caso di impianti termici solari, o per i primi 5 anni nel caso di altri impianti.

Inoltre, **per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi entro il termine fissato per il versamento del saldo.**

AGEVOLAZIONI REGOLAMENTARI

Viene **assimilata** all'abitazione principale e quindi non paga l'imposta l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono 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 l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi entro il termine fissato per il versamento del saldo.

Sono **esenti**, solo per il periodo nell'anno durante il quale sussistono le condizioni, gli immobili dati in comodato gratuito, regolarmente registrato, al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali (esclusa la quota IMU riservata allo Stato sui fabbricati D) e i fabbricati dati in comodato gratuito, regolarmente registrato, ad enti noncommerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

Per avere diritto all'esenzione occorre presentare apposita comunicazione tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

COME SI CALCOLA

Ogni contribuente calcola l'IMU in autoliquidazione applicando alla base imponibile le aliquote deliberate dal Consiglio Comunale, tenendo conto della quota e dei mesi di possesso.

L'imponibile dei fabbricati è dato dal prodotto della rendita catastale vigente al 1° gennaio 2021 rivalutata del 5% e del moltiplicatore:

N.B.: la rendita catastale rivalutata è pari alla stessa moltiplicata per 1,05

FABBRICATI	gruppo catastale A (esclusa la categoria A10) e categorie catastali C2-C6-C7 : rendita rivalutata x 160 ;
	gruppo catastale B e categorie catastali C3-C4-C5 : rendita rivalutata x 140
	categorie catastali A10 e D5 : rendita rivalutata x 80
	categoria catastale C1 : rendita rivalutata x 55
	categoria catastale D (esclusa la categoria D5): rendita rivalutata x 65
	categoria catastale D privi di rendita e posseduti da imprese: valore contabile x i coefficienti stabiliti con decreto del MEF 7 Maggio 2021
AREA EDIFICABILE	valore commerciale dell'area autodeterminato dal soggetto passivo
TERRENI AGRICOLI	diversi da quelli posseduti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli: (reddito dominicale + rivalutazione del 25%) x 135

Le rendite dei fabbricati e il reddito dominicale dei terreni vengono determinati dal Catasto, il valore commerciale delle aree edificabili viene **autodeterminato** dal contribuente sulla base dell'andamento del mercato, mentre il valore dei fabbricati D posseduti da imprese, non ancora accatastati, tramite le scritture contabili.

Nel caso in cui i fabbricati siano ultimati, occorre procedere con sollecitudine all'accatastamento poiché per determinare l'imposta non è più consentito utilizzare la cosiddetta "rendita presunta".

Fino alla data di accatastamento, anche se utilizzato, il fabbricato sconterà l'imposta calcolata in base al valore dell'area sulla quale è edificato.

SCADENZE

Il versamento è effettuato per il 2021 in n. 2 rate, con scadenza **16 giugno** e **16 dicembre**

COME SI PAGA

Si può pagare con delega di pagamento modello **F24** presso uffici postali, sportelli bancari o tramite home-banking, oppure con bollettino sul seguente conto corrente postale: **IMU** - c/c postale n. 1008857615;

Per i versamenti eseguiti dall'estero occorre utilizzare il codice **IBAN**: IT54S076010480000016512097 e il codice **BIC/SWIFT**: BPPIITRRXXX.

REGOLE GENERALI PER IL VERSAMENTO

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per ciascun rigo del modello F24 o del bollettino, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo.

Non si versa se l'importo riferito all'intero anno per tutte le fattispecie imponibili è inferiore a € 5,00, mentre se l'importo della sola rata di acconto è inferiore a € 5,00 si paga direttamente il totale annuo a saldo, nel mese di dicembre.

Sono considerati regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", indicando l'Ente destinatario del versamento e il "codice tributo" a seconda della tipologia del bene cui si riferisce il versamento. Il **codice Ente** che identifica il Comune di Selargius è **I580**, mentre i **codici tributo** sono i seguenti:

DENOMINAZIONE	CODICE
IMU - Abitazione principale e relative pertinenze	3912
IMU - Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU - Terreni agricoli	3914
IMU - Aree fabbricabili	3916
IMU - Altri fabbricati	3918
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D -STATO	3925
IMU - Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE	3930
IMU - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)	3939

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicato:

TIPO	SANZIONE RIDOTTA	TERMINE
SPRINT	0,1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,40%	entro il 14° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,5% dell'importo non versato	dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,66% dell'importo non versato	dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,75% dell'importo non versato	oltre il 90° giorno di ritardo e comunque entro l'anno dalla data di scadenza del pagamento
	4,28% dell'importo non versato	entro due anni dall'omissione o dall'errore
	5% dell'importo non versato	oltre due dall'omissione o dall'errore

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi calcolati esclusivamente sull'imposta dovuta (al netto della sanzione), al tasso legale annuo attualmente pari allo 0,01% per ogni giorno di ritardo, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Interessi} = \frac{\text{imposta} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso legale}}{36500}$$

LA DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU, è un modulo ministeriale che deve essere presentato dai soggetti passivi solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a un diverso ammontare dell'imposta dovuta **attengono a riduzioni o esenzioni d'imposta** o non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale o dal modello unico informatico (MUI) predisposto dal notaio.

La dichiarazione deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica 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 hanno effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dei tributi dovuti.

COSA ACCADE AGLI EVASORI

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti.

Per far questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applica la sanzione del 30% oltre gli interessi di mora.

COME CHIEDERE IL RIMBORSO

Il rimborso delle somme versate in eccedenza o non dovute può essere richiesto dal contribuente all'ufficio tributi comunale, ma è necessario farlo entro il termine di 5 anni dalla data del versamento o dal giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, altrimenti si perde il diritto per prescrizione.

Se la richiesta è stata accolta, l'ufficio provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Non si ha diritto al rimborso se la somma a credito è inferiore a **€ 5,00** annui.

COME CONTATTARE L'UFFICIO IMU

♦ tramite telefono ai seguenti recapiti:

- 070/8592355 (Giuliana Cocco)
- 070/8592326 (Cristina Pisu)
- 070/8592328 (Rita Mascia)

♦ tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comune.selargius.ca.it

♦ tramite posta elettronica ai seguenti indirizzi:

- imu@comune.selargius.ca.it;
- cristina.pisu@comune.selargius.ca.it
- giuliana.cocco@comune.selargius.ca.it
- rita.mascia@comune.selargius.ca.it

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo **www.comune.selargius.ca.it**, nell'apposita sezione "IMU 2021"

A QUALE GIUDICE RIVOLGERSI

Nel caso in cui il Comune notifichi un provvedimento di accertamento che non si condivide, o rigetti una richiesta di rimborso, il contribuente può tutelarsi presentando un ricorso ai sensi dell'art. 18 e seguenti del D.lgs 546 del 31/12/1992.

Il ricorso produce anche gli effetti di un **reclamo** e può contenere una proposta di **mediazione** con rideterminazione dell'ammontare preteso dal Comune, per le controversie di valore non superiore a **€ 50.000,00** (valore determinato, per ogni anno fiscale considerando la sola imposta senza sanzioni e interessi).

Ai sensi dell'art. 17-bis del D.lgs 546/92 il ricorso deve essere notificato entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso, al Comune di Selargius – Area 2 - Servizio Entrate – Piazza Cellarium 1 – 09047 Selargius (CA), in uno dei seguenti modi:

- ♦ consegna a mano all'Ufficio protocollo di questo Ente che restituisce copia con la ricevuta;
- ♦ spedizione a mezzo posta del solo originale in plico raccomandato senza busta con avviso di ricevimento, ai sensi dell'art. 16, c. 2 e 3, e dell'art. 20 del D.Lgs. n. 546/92;
- ♦ notifica a questo Ente a norma degli artt. 137 e seguenti del c.p.c.

Con la presentazione del reclamo/mediazione i termini sono sospesi per 90 giorni durante i quali è possibile tentare una soluzione stragiudiziale della controversia. Decorsi inutilmente i 90 giorni il contribuente, entro i successivi 30 giorni, può costituirsi in giudizio depositando il ricorso, da cui risulti l'avvenuta notifica al Comune, presso la segreteria della Commissione Tributaria Provinciale di Cagliari - Via Carducci n. 21 - 09128 Cagliari, secondo le modalità di cui all'art. 22, comma 1, del D.lgs n. 546/1992.

Per le **controversie** di importo **superiore a € 50.000,00** (valore determinato, per ogni anno fiscale considerando la sola imposta senza sanzioni e interessi), è ammesso direttamente ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Cagliari - Via Carducci n. 21 - 09128 Cagliari, secondo le modalità di cui all'art. 22, comma 1, del D.lgs n. 546/1992.

A volte alcuni problemi possono essere risolti, evitando le difficoltà e le lungaggini del contenzioso tributario, chiedendo un riesame del provvedimento al Funzionario Responsabile, che può rettificare o annullare gli atti "in autotutela", nel caso in cui riconosca di aver commesso errori o di non aver considerato dati già comunicati dallo stesso contribuente.

QUADRO NORMATIVO

Decreto Legge del 25 maggio 2021 n. 73 - Decreto Sostegni bis - convertito con modificazioni dalla Legge 23 luglio 2021 n. 106 (esenzione IMU 2021 per gli sfratti per morosità sospesi)
Decreto Legge del 22 marzo 2021 n. 41 - Decreto Sostegni - convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021 n. 69 (esenzione dell'acconto per immobili posseduti dai soggetti passivi beneficiari del contributo a fondo perduto)
Legge 30 dicembre 2020 n. 178 - Legge di Bilancio 2021
Regolamento per la disciplina della Nuova IMU 2020 approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 40 del 15/09/2020
Decreto Legge n. 137 del 28 ottobre 2020 -Decreto Ristori (esenzione del saldo per le attività sospese/limitate dal DPCM del 24 ottobre 2020)
Decreto Legge del 14 agosto 2020 n. 104 - convertito con modificazioni dalla Legge 13 Ottobre n. 126 (esenzione del saldo per il settore turismo e spettacolo)
Decreto Legge del 19 maggio 2020 n. 34 - Decreto Rilancio - convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77 (esenzione dell'acconto per il settore turistico e riduzione per pagamento con addebito diretto sul c/c bancario)
Legge 27 dicembre 2019 n. 160 - Legge di Bilancio 2020 - (istituzione della Nuova IMU)
Decreto Legge del 26 ottobre 2019 n. 124 - (estensione del ravvedimento operoso lungo ai tributi locali)
Decreto Legge del 30 aprile 2019 n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 28 giugno 2019 n. 58 - Decreto Crescita
Legge 30 dicembre 2018 n. 145 - Legge di Bilancio 2019
Legge 27 dicembre 2017 n. 205 - Legge di Stabilità 2018
Legge 11 dicembre 2016 n. 232 - Legge di Stabilità 2017
Legge 28 dicembre 2015 n. 208 - Legge di Stabilità 2016
Decreto Legislativo 24 Settembre 2015 n. 158 (modifiche del sistema sanzionatorio)
Decreto Legislativo 24 Settembre 2015 n. 156 (revisione della disciplina degli interpelli e del contenzioso tributario)
Legge 23 dicembre 2014 n. 190 - Legge di Stabilità 2015
Decreto Legge del 6 marzo 2014 n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 2 maggio 2014 n. 68 (disposizioni in materia di finanza locale)
Legge 24 dicembre 2012 n. 228 (legge di stabilità 2013)
Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992 n. 504 artt. 2-5-6-7-8-10-11-12-14-15 (ICI)
Decreto Legislativo 31 Dicembre 1992 n. 546 (contenzioso tributario)
Legge 7 Agosto 1990 n. 241 (procedimento amministrativo e accesso ai documenti amministrativi)
Decreti Legislativi 18 Dicembre 1997 nn. 471/472/473 (sanzioni amministrative tributarie)
Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997 n. 446 art. 52 (potestà regolamentare dei Comuni)
Legge 2 Dicembre 2005 n. 248 (definizione di area edificabile)
Legge 27 Dicembre 2006 n. 296 (finanziaria 2007)