



Città di Samarate

Provincia di Varese

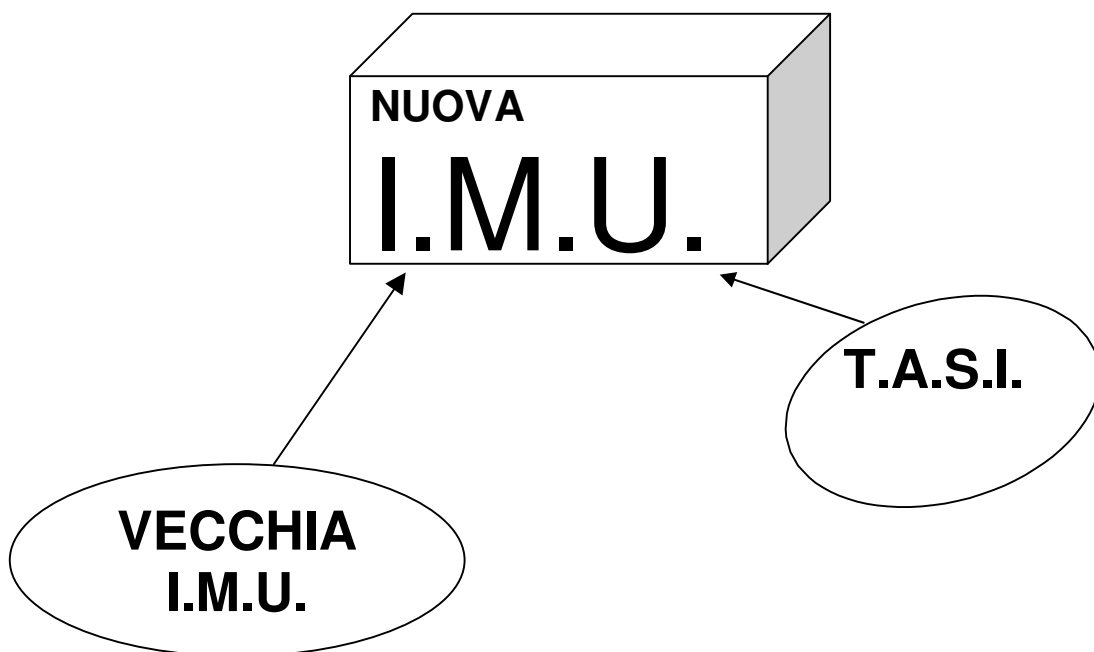


IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

I.M.U. dal 2020

La nuova **Imposta Municipale Propria - IMU** è stata istituita con Legge n. 160/2019 a decorrere dal **1° gennaio 2020**.

La TASI dal 1° gennaio 2020 è abolita e viene incorporata nell'IMU.



ACCONTO – SCADENZA 16 GIUGNO

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e le detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente (*in sede di prima applicazione dell'imposta, nell'anno 2020, la prima rata da corrispondere era pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU + TASI per l'anno 2019*).

SALDO – SCADENZA 16 DICEMBRE

Il versamento della seconda rata va effettuato a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata in base alle aliquote deliberate per l'anno d'imposta dal Consiglio Comunale.

Non sono dovuti i versamenti di importo inferiore a 5,00 €. Tale importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta e non agli importi relativi alle singole rate né alle quote riservate al Comune e allo Stato, né tanto meno ai singoli immobili.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi di possesso. 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 (acquisto-vendita) si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.



Novità rispetto al 2019 e casistiche particolari:

- **IL GENITORE AFFIDATARIO:** dal 01/01/2020 è considerata abitazione principale la casa familiare **assegnata al genitore affidatario dei figli** (minori), a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, ai soli fini dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. Non si parla più di casa coniugale ma di genitore affidatario, equiparando le coppie di fatto a quelle legalmente unite al fine del riconoscimento dei benefici IMU in caso di separazione; inoltre, viene previsto quale requisito per ottenere l'agevolazione l'affidamento dei figli (e precisamente figli minori e figli maggiorenni portatori di handicap grave, sulla base di quanto stabilito dagli artt. 337-sexies e 337-septies del Codice Civile).
- **AUTONOMIA DELLE OBBLIGAZIONI TRIBUTARIE:** 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 e oggettivi** riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di agevolazioni o esenzioni. Esempi:
 - la finzione giuridica su area edificabile agirà solamente a favore dei proprietari che rispettano i requisiti soggettivi – coltivatori diretti, IAP
 - diritto di abitazione per il coniuge superstite ex art. 540 C.C.: in caso di comproprietà in quote a persone terze del nucleo familiare, le quote che non appartengono al *de cuius* o in comunione a costui e all'altro coniuge sono soggette a IMU.
- **AREA PERTINENZIALE:** cambia la definizione di pertinenza che considera l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.
- **I PENSIONATI A.I.R.E.:** non essendo stata riproposta l'assimilazione prevista dall'art. 9-bis del D.L. 47/2014 il pensionato A.I.R.E. versa l'IMU in misura ordinaria per l'anno 2020.
A decorrere dall'anno 2021 è prevista una riduzione del 50% dell'IMU per i pensionati residenti all'estero, anche non italiani, a condizione che gli immobili di proprietà, siti in Italia, non siano locati o ceduti in comodato, anche gratuito; la riduzione è possibile per un solo immobile ad uso abitativo posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.

- Si rinvia all'appendice in fondo alla presente per ulteriori approfondimenti.

I campi codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore, o curatore fallimentare e codice identificativo devono essere utilizzati solo in casi specifici (ad es. in caso di eredità, l'erede che effettua il versamento a nome del de cuius inserirà il proprio codice fiscale ed il codice identificativo 07). A tale scopo si rimanda alle istruzioni del modello F24 presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Il campo IDENTIFICATIVO OPERAZIONE **non deve essere compilato.**

Versamento dall'estero

I cittadini non residenti in Italia (AIRE) impossibilitati ad effettuare il versamento mediante il modello F24 possono assolvere l'obbligo di versamento dell'IMU a mezzo bonifico bancario, indicando come beneficiario Comune di Samarate - Tesoreria, alle seguenti coordinate bancarie:

- codice IBAN: IT66T0503450510000000000009
- SWIFT : BAPPIT21M74

Come causale indicare il codice fiscale del contribuente che versa il tributo, "IMU", l'anno di imposta ed il tipo di versamento (acconto, saldo, unico, ravvedimento).

Nel caso il versamento sia a favore dello Stato per immobili appartenenti al gruppo catastale D, la quota d'imposta di competenza statale dovrà essere versata con bonifico a favore della Banca d'Italia (cod. BIC BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT 02G0100003245348006108000. Anche nel caso di bonifico a favore dello Stato dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate.

I Codici tributo IMU per il pagamento con F24:

3912	abitazione principale <i>(solo per categorie catastali A1, A8, A9 - c.d. abitazioni di lusso)</i>
3914	Terreni agricoli
3916	aree fabbricabili
3918	altri fabbricati
3925	immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota STATO)
3930	immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (quota COMUNE)
3939	fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

TABELLA ALIQUOTE IMU

Abitazioni principali non di lusso (vedi appendice)	Esente
Terreni agricoli	10 per mille
Aree fabbricabili	10 per mille
Fabbricati ad uso commerciale, industriale, artigianale, professionale e relative pertinenze cat. C2-C6 e C7	10,6 per mille
Fabbricati ad uso abitativo diversi dall'abitazione principale	10 per mille
Abitazioni principali di lusso (cat. A1-A8 e A9) e relative pertinenze (vedi appendice)	5,1 per mille detrazione Euro 200,00
Fabbricati ad uso abitativo concessi in locazione a canone convenzionato (vedi appendice)	5,35 per mille
Immobili industriali appartenenti al gruppo catastale "D"	10,6 per mille di cui 7,6 quota Stato 3,0 quota Comune
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce)	1,25 per mille
Tutti gli immobili non indicati nei punti precedenti	10,00 per mille aliquota ordinaria

Appendice

USO GRATUITO PARENTI ENTRO IL 1° GRADO (genitori/figli)

L'art. 1, comma 747 della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020) ha confermato la **RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE IMU** per le unità immobiliari (ad eccezione di quelle classificate in categoria catastale A1, A8 e A9) concesse in **comodato ai parenti entro il 1° grado (genitori/figli)** che le utilizzano come abitazione principale.

La formulazione però differisce nei requisiti a quella precedente del 2016:

- È necessario che il comodante possieda una sola abitazione (e non più un solo immobile)
- vincolo di parentela, l'agevolazione è possibile solo se il comodatario e il comodante sono parenti in linea retta entro il primo grado (genitori con figli e viceversa);
- vincolo di residenza e destinazione, il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente **nello stesso Comune in cui si trova l'immobile dato in comodato**, il comodatario deve inoltre adibire detto immobile ad abitazione principale propria e della sua famiglia;
- vincolo sul possesso di altri immobili (abitativi): il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia ma unicamente quello oggetto di comodato, ad eccezione di quello in cui abita solamente se si trova nello stesso comune di quello oggetto di comodato e purchè non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
L'agevolazione si estende alle pertinenze dell'abitazione principale data in comodato (che devono essere comprese nel contratto di comodato) nella misura massima di una unità per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7 (anche come precisato nella risoluzione 1/DF del 17/02/2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Il contratto di comodato d'uso deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla stipula.

L'agevolazione decorre dalla data di stipula del contratto di comodato, anche in caso di tardiva registrazione, purché sanata mediante ravvedimento. L'agevolazione decorre dalla data di registrazione in caso di tardiva registrazione senza che sia intervenuto ravvedimento.

Infine si ricorda che la norma esclude dall'agevolazione i fabbricati compresi nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Esistono due forme di contratto di comodato o in uso gratuito:

- il **contratto redatto in forma scritta**, da registrare presso qualunque Agenzia delle Entrate. E' soggetto all'imposta di registro in misura fissa pari a € 200 da versare con modello F23 (codice tributo 109T), oltre all'imposta di bollo. Per la richiesta di registrazione va compilato il Mod. 69 in duplice copia. Il contratto va registrato una sola volta e non si deve rinnovare ogni anno (salvo clausola espressa di scadenza contrattuale);
- il **contratto verbale**, da registrare anch'esso presso qualunque Agenzia delle Entrate se si vuole ottenere l'agevolazione IMU. La registrazione va effettuata previa esclusiva presentazione del modello di richiesta registrazione (Mod. 69) in duplice copia, in cui come tipologia dell'atto dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato". E' soggetto all'imposta di registro in misura fissa pari a € 200 da versare con modello F23 (codice tributo 109T).

Ulteriori informazioni potranno essere reperite presso gli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate. Per la Città di Samarate il competente Ufficio Territoriale è sito in Gallarate – piazza Risorgimento 7 (centralino 0332 176 7111).

ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'immobile, come **unica** unità immobiliare, **nel quale il possessore e 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**
- **situati in comuni diversi**: le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **non si applicano per nessun immobile**, fatto salvo in cui sia dimostrabile che lo spostamento della dimora abituale e/o della residenza anagrafica di un componente del nucleo familiare sia stata causata dal verificarsi di una frattura del rapporto di convivenza.

AFFITTI CONCORDATI

In relazione agli immobili concessi da proprietari in locazione a titolo di abitazione principale (comprese le relative pertinenze classificate esclusivamente nelle categorie C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità per ciascuna categoria) **ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 4 della Legge 431/1998 (c.d. affitti concordati)** l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita è ridotta del 75%.

Al fine di poter utilizzare l'aliquota IMU prevista dal Regolamento comunale è richiesta la presentazione dell'apposita denuncia di variazione entro il 30 giugno dell'anno successivo, alla quale dovrà essere allegata copia del contratto sottoscritto e debitamente registrato, nonché redatto in conformità del **nuovo Accordo territoriale del 18/4/2019** stipulato per il Comune di Samarate fra le associazioni sindacali dei conduttori e dei proprietari e l'attestazione bilaterale di rispondenza dei contenuti economici e normativi dell'accordo.

La dichiarazione ha valore fino alla scadenza del contratto. In caso contrario dovrà essere presentata una nuova dichiarazione attestante l'avvenuta variazione oppure la cessazione dell'agevolazione.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

L'**OMESSO** o **PARZIALE VERSAMENTO** dell'IMU dovuta per ciascun anno di imposta alle scadenze previste (acconto entro il 16 giugno e saldo entro il 16 dicembre) comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 30% degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può, però, evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del RAVVEDIMENTO OPEROSO, attraverso il versamento spontaneo: imposta dovuta e non versata, sanzione amministrativa nella misura ridotta e interessi legali maturati, come segue:

GIORNI DI RITARDO	SANZIONE
dal 1° al 14° giorno di ritardo	0,1% per ogni giorno di ritardo
dal 15° al 30° giorno	1,50%
dal 31° al 90° giorno	1,67%
dal 91° entro 1 anno dall'omissione	3,75%
entro 2 anni dall'omissione	4,29%
oltre 2 anni dall'omissione	5%

Gli interessi legali sono dovuti:

- nella misura dello **0,8 %** annuo dal 1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019;
- nella misura dello **0,05 %** annuo dal 1 gennaio 2020;
- nella misura dello **0,01 %** annuo dal 1 gennaio 2021.

Gli interessi maturano sull'importo da pagare (tributo da regolarizzare) calcolati giorno per giorno, secondo il calendario civile, dal giorno successivo alla data di scadenza fino alla data del pagamento usando la seguente formula:

$\text{Tributo da regolarizzare} \times (\text{tasso di interesse legale}/100) \times (\text{n}^\circ \text{giorni}/365)$

Collegandosi al sito: www.comune.samarate.va.it "Sportello Telematico Tributi" (previa registrazione o tramite SPID) o sezione "tasse e tributi", "IMU" "calcolo on line", il conteggio viene effettuato dal programma, compilando gli appositi riquadri.

VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI

Restano confermati i valori in vigore dall'anno 2015 approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15/4/2015:

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree dall'anno 2015
--	----------------------------

Ambiti residenziali	Euro / mq	
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento (ACR) e di Trasformazione (ATR) Residenziali non soggetti a perequazione diffusa (ATR 7.1-7.2; ACR 12)	€ 90,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 100,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 1	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 2	€ 90,00	
Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso - AUR 1	€ 110,00	
Complessi Insediativi a Disegno Unitario - AUR 2	€ 110,00	
Insediamenti Residenziali nel Verde - AUR 3	€ 70,00	
Ambiti di significativa Valenza Architettonica - AUVA	€ 70,00	

Ambiti non residenziali	Euro / mq	
Ambiti di Trasformazione Produttivi - ATP	€ 49,00	(*)
Ambiti di Trasformazione Produttivo/Direzionale - ATP7	€ 80,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Commerciali - ACC	€ 150,00	
Ambiti misti con presenza di residenza e attività produttive - I.R.P.E	€ 90,00	
Ambiti destinati ad attività prevalentemente Industriale - I.P.E	€ 90,00	
Ambiti per attività Terziarie, Direzionali e Commerciali - I.T.E	€ 90,00	
Ambiti per infrastrutture di servizio per il collaudo e il volo - AIPS	€ 40,00	
Aree produttive dismesse - AR	€ 55,00	

Ambiti per servizi	Euro / mq	
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di progetto (aree soggette a perequazione - ex standard riconfermati)	€ 40,00	
VP2 (area per manifestazioni)	€ 27,00	
VS1 (area destinata ad attrezzature sportive e servizi)	€ 27,00	
ATS1 (centro sportivo di iniziativa privata)	€ 20,00	(*)

*(*) Eventuale ulteriore riduzione del 20% come da disposizioni della Delibera n. 15 del 15/4/2015 cui si rimanda.*

Informazioni in merito alla destinazione Urbanistica dell'Area possono essere richieste presso l'ufficio Urbanistica del Comune.

Informazioni in merito alla determinazione del tributo possono essere richieste al Servizio Tributi: e-mail: tributi@comune.samarate.va.it; tel. 0331/221420-421-426.