

IMU 2020

COS'E'

La legge di Bilancio 2020 ha abolito la IUC. Dal 01/01/2020 è stata quindi abolita la TASI mentre l'IMU è stata ridisciplinata - *per comodità la si definisce "nuova IMU"* - ed è rimasta inalterata la TARI. L'Imposta Municipale Propria (**IMU**) che i contribuenti sono tenuti a versare per l'anno 2020 è ora pertanto disciplinata ai commi da 739 a 783 dell'art.1 della legge 27 dicembre 2019 n.160 (Legge di Bilancio 2020): il nome è sempre lo stesso ma l'imposta in realtà è leggermente cambiata.

Il Regolamento per la disciplina dell'IMU e le aliquote per l'anno 2020 sono stati approvati con deliberazioni consiliari n. 27 del 25/06/2020 e n. 29 del 9/7/2020

**Per l'anno 2020 non è dovuta TASI
L'IMU è dovuta con alcune NOVITA'
La TARI è sempre dovuta.**

LE NOVITA' per l'IMU 2020

Sono generalmente confermate molte delle disposizioni previgenti salvo alcune fattispecie.

Si evidenziano qui quelle principali:

- l'"ex casa coniugale" è ora l'abitazione assegnata dal giudice al **genitore affidatario** dei figli a seguito di provvedimento di separazione/divorzio. Il genitore affidatario in quanto titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento dell'IMU per la casa familiare se accatastata in cat. A/1-A/8-A/9;
- non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale con la conseguente esclusione dall'imposta dell'alloggio posseduto dal **cittadino italiano** residente all'estero **iscritto all'AIRE**, già pensionato nel rispettivo paese di residenza, che da quest'anno dovrà versare l'IMU;
- per gli immobili dati in **comodato gratuito** sono cambiati i requisiti per l'applicazione delle agevolazioni (riduzione della base imponibile e l'aliquota agevolata del 5,3 per mille). Restano escluse dalle agevolazioni le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In particolare, l'abitazione concessa in comodato gratuito :

- ai parenti in linea retta **entro il primo grado**, che la utilizzano come abitazione principale, gode della riduzione della *base imponibile* al 50% 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 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. che le utilizzano come abitazione principale.
- ai parenti in linea retta **entro il secondo grado** che la utilizzano come abitazione principale gode della *aliquota agevolata* (purchè di categoria da A/2 ad A/7 ad esclusione delle pertinenze) a condizione che i comodatari la utilizzino come abitazione principale, che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione, risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel Comune di Trieste; l'aliquota si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nel Comune di Trieste un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

La registrazione del contratto di comodato è necessaria quindi sia per la riduzione del 50% sia per la aliquota agevolata dello 0,53%.

In assenza di registrazione, all'immobile si applica l'aliquota ordinaria del 1,06 %.

- l'area che costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato, e "graffata" allo stesso dal punto di vista catastale, è parte integrante dello stesso. Le aree non graffate e non costituenti pertinenze dal punto di vista urbanistico non possono essere considerate parti integranti del fabbricato e quindi scontano l'IMU in maniera autonoma;
- La DICHIARAZIONE IMU ANNO 2020 per le variazioni intervenute nell'anno 2020 va presentata entro il 30/06/2021 (art. 1 comma 769 L. 160/2019) . Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2019 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.
- una delle novità introdotte nella "nuova Imu" disciplinata dai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 attiene alla reintroduzione della imponibilità per i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola e (per gli anni 2020 e 2021) dei fabbricati merce. E' stato istituito il nuovo codice tributo "3939" denominato "IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita – COMUNE". Pertanto: per i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola (indipendentemente dalla categoria catastale) si deve utilizzare il codice tributo 3913, per i "fabbricati merce" bisogna effettuare il pagamento utilizzando il neo istituito codice tributo 3939 (anche in questo caso indipendentemente dalla categoria catastale).
- in caso di comproprietà di un immobile ogni contitolare è tenuto al pagamento dell'imposta. Le agevolazioni ed il calcolo dell'imposta da versare va fatto sulla base degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso: solo il comproprietario che ha i requisiti per il beneficio ha diritto all'agevolazione.
- l'imposta è dovuta in proporzione ai mesi di possesso. Il mese è considerato intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente così come si computa in capo all'acquirente il mese intero se i giorni sono uguali .
Esempio: mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
 mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
 mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
 mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.

Che cosa NON è cambiato

E' confermato il **presupposto** oggettivo (il possesso di immobili) ribadendo l'esclusione delle abitazioni principali non di lusso. Sono abitazioni di lusso le unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9

Nessuna modifica ha interessato la **base imponibile** su cui verrà effettuato il calcolo dell'imposta (valore) riproponendo i **moltiplicatori** applicati alla precedente IMU.

E' confermata la **detrazione** di 200 euro da applicare per le abitazioni principali di categoria A/1, A/8, A/9, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si verifica tale destinazione. La detrazione si applica anche alle unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9.

La detrazione si applica anche per gli 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.

CHI PAGA – SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi il proprietario;

il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;

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;

il concessionario nella **concessione di beni demaniali**;

il locatario nel **leasing**, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata.

Nel caso in cui venga costituito il condominio l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, è il soggetto tenuto al versamento dell'imposta delle **parti comuni dell'edificio** indicate nell'art. 1117, num.2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile,

Nel caso di "**multiproprietà**" il soggetto tenuto al versamento dell'imposta è chi amministra il bene.

Si ricorda che

E' equiparata all'abitazione principale l'unità immobiliare a uso abitativo (ma non le relative pertinenze) posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani** di età superiore a 70 anni o **disabili** con disabilità riconosciuta uguale o superiore a 80% che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che la stessa non risulti locata.

Le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, in caso di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per gli immobili compresi nel **fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa**, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili. Il contratto di leasing con il fallimento resta sospeso e il curatore deve decidere se proseguire o meno nel contratto.

Riduzioni

E' prevista la **riduzione del 50% della base imponibile** nei seguenti casi:

- **Fabbricati di interesse storico o artistico**

Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- **Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**

Per i fabbricati dichiarati da un perito inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

- **Immobili concessi in comodato**

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**, cioè genitori o figli (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 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.

E' prevista la **riduzione al 75% dell'imposta** (riduzione del 25%) per:

- **abitazioni locare a canone concordato**

che vengono date in locazione mediante la stipulazione di un contratto registrato (ad uso abitativo, transitorio e per studenti ai sensi della Legge 431/1998 art. 2 comma 3 e art. 5 commi 1,2,3)

QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta

PRIMA RATA (ACCONTO): 16 GIUGNO 2020

SECONDA RATA (SALDO): 16 DICEMBRE 2020

ACCONTO 2020

In sede di prima applicazione dell'imposta per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere, calcolata sulla base delle aliquote del 2019, era pari alla **metà di quanto versato** a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Si applicano inoltre le indicazioni previste dalla circolare I/DF 2020 del 18 marzo 2020 per le variazioni di possesso (a titolo esemplificativo: acquisti/cessioni di immobili, acquisizione o perdita del requisito di abitazione principale, stipula di contratti di locazione/comodato/leasing, variazioni di quota di possesso,) ed altre fattispecie particolari ecc. A tal fine si ricorda che la scelta del criterio adottato dal contribuente deve essere applicata a tutti gli immobili posseduti (non è consentita una modalità mista di calcolo e il contribuente non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto).

ESATTO SPA ha provveduto ad inviare un avviso di pagamento ai possessori di immobili diversi dall'abitazione principale, nonché di abitazione principale censita nelle categorie catastali A1, A8, A9 calcolando l'importo dell'acconto sulla base degli immobili posseduti alla data dell'emissione dell'avviso (riferim. Circolare N. I/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze) ed applicando le aliquote vigenti nel 2019 (L. 160/2019, art. 1, commi da 738 a 782).

SALDO 2020

Alla scadenza del 16 dicembre 2020 deve essere calcolato quanto dovuto a saldo per l'anno 2020, da versare - a conguaglio di quanto versato in acconto a giugno - sulla base delle nuove aliquote stabilite per l'anno 2020 con Deliberazione consiliare n. 29 del 9/07/2020 ed in considerazione degli elementi previsti dal Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), in vigore dal 1° gennaio 2020 adottato con Deliberazione consiliare n. 27 del 25/06/2020.

ESATTO SPA invia un avviso di pagamento ai possessori di immobili diversi dall'abitazione principale, nonché di abitazione principale censita nelle categorie catastali A1, A8, A9.

EMERGENZA COVID

Gli articoli :

- 177 del decreto "Rilancio" - D.L. 19/05/2020 n. 34, convertito in L. 17/07/2020 n. 77,
- 78 del decreto "Agosto" - D.L. 14/08/2020, n. 104, convertito in L. 13/10/2020, n. 126,
- 9 del decreto "Ristori" - D.L. 28/10/2020, n. 137,
- 5 del decreto "Ristori bis" - D.L. 9/11/2020, n. 149
- 8 del decreto "Ristori quater" - D.L. 30/11/2020, n. 157

hanno previsto diverse agevolazioni IMU riservate a specifiche categorie di soggetti passivi.

Per chiarimenti si veda il sito del MEF Dipartimento delle Finanze, *Fiscalità regionale e locale, Prassi amministrativa circolari risoluzioni (note faq e comunicati)* ed in particolare le faq al seguente link <https://www.finanze.gov.it/opencms/it/fiscalita-regionale-e-locale/prassi-amministrativa-circolari-risoluzioni-note-faq-e-comunicati/index.html>

Per queste tipologie di agevolazioni è necessario presentare la **dichiarazione IMU 2020** avente scadenza 30/06/2021 indicando :

- i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione;
- barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione (dall'1/1/2020 se esenti per rata di acconto e saldo, dall'1/7/2020 se esenti per la sola rata di saldo);
- riportando, nelle annotazioni, la partita IVA ed il codice ATECO dell'attività svolta.

COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Trieste, è effettuato tramite MODELLO F24, ovvero tramite apposito bollettino postale.

L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore (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 va effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Non si fa luogo ad alcun versamento se l'importo complessivamente dovuto da un singolo soggetto passivo per l'anno di riferimento è uguale o inferiore ad euro 5,00 (cinque/00).

Pagamento per i RESIDENTI ALL'ESTERO

I contribuenti non residenti nel territorio dello Stato che non potessero effettuare il versamento utilizzando il modello F24, potranno provvedere a versare la quota spettante al Comune di Trieste con bonifico a favore di Esatto SPA (codice BIC BCITITMM) utilizzando il codice IBAN: IT32X0306902222100000004252

La copia dell'operazione va inoltrata ad Esatto S.p.A. attraverso il contact-form del sito internet www.esattospa.it, scegliendo dal menu' a tendina la voce "IMU", per i successivi controlli.

Dichiarazione

Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2019 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Pertanto, se non sussistono modifiche sostanziali, sono confermate le dichiarazioni già presentate ai fini IMU e TASI. Qualora invece vi siano state modifiche è necessario presentare la dichiarazione.

In attesa dell'approvazione di nuovi modelli, si possono utilizzare i modelli approvati con Decreto del MEF dd 30/10/2012 (nelle cui istruzioni sono disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione).

La dichiarazione e ogni altra comunicazione relativa alle variazioni devono essere indirizzate o consegnate alla società ESATTO SPA

dichiarazione ENC

Gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione, esclusivamente in via telematica, 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, a pena di decadenza, continuando ad utilizzare il modello attualmente disponibile, nelle more dell'approvazione del nuovo modello. Dal 2020 per gli ENC è previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione ogni anno.

Per tutto quanto non espressamente indicato nella presente guida, si invitano i contribuenti ad assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligo dichiarativo dalle Istruzioni ministeriali per la compilazione della Dichiarazione IMU e IMU/TASI ENC

Informazioni e contatti

Ulteriori informazioni sono pubblicate nei siti istituzionali del Comune di Trieste (www.comune.trieste.it) e della società ESATTO Spa (www.esattospa.it) o potranno essere richieste direttamente agli sportelli della società Esatto spa in piazza Sansovino 2 -Trieste

Si informa che la gestione delle entrate comunali del Comune di Trieste è affidata alla società Esatto SPA

Per ogni informazione l'interessato deve pertanto rivolgersi ad **Esatto spa**.

Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito della società

Sul sito istituzionale della Società sono disponibili:

- il **Contact form** (scheda di contatto) scegliendo dal menù a tendina la voce "IMU" (<https://esattospa.it/contatti/>),
- i **servizi-on line** per la consultazione della propria posizione e per i pagamenti e l'accesso al portale pagoPA (previa registrazione al servizio)

Per quanto riguarda IMU / TASI la gestione comprende:

- l'attività di informazione al pubblico;
- il ricevimento delle dichiarazioni e delle comunicazioni (ogni comunicazione o dichiarazione ad ogni effetto di legge inerente i tributi IMU e TARI) attraverso gli sportelli tradizionali, con supporto telefonico al call-center e attraverso canali di "contact form" e posta elettronica: qualora disponiate di una casella di posta elettronica certificata potete utilizzare l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) esattospa_comunicazioni@legalmail.it (da utilizzare per la trasmissione di documenti per i quali è necessaria la comprova della consegna o della data di consegna);
- la correzione e aggiornamento delle posizioni;
- il controllo delle posizioni contributive;
- l'invio degli avvisi di pagamento e delle informative per l'IMU (unitamente ai modelli F24 per i pagamenti);
- l'invio degli avvisi di pagamento per la riscossione dell'IMU e TASI e il sollecito dei mancati pagamenti.

NUMERI telefono: Esatto Spa numero verde 800.800.880 numero +39 040 3223 777 per chi chiama dall'estero.

Gli sportelli della società si trovano in p.zza Sansovino 2 a Trieste

Orari lunedì-martedì-giovedì e venerdì dalle ore 8:30 alle 16:00

mercoledì dalle ore 8:30 alle ore 13:30

Si informa che, in considerazione della situazione sanitaria legata al Coronavirus (COVID-19), al fine di ridurre al massimo le situazioni di potenziale rischio a carico degli utenti e del personale di Esatto S.p.A. e in ottemperanza di quanto stabilito dalla normativa in tema di contenimento del contagio, da lunedì 26 ottobre la sede di p.zza Sansovino 2 a Trieste sarà accessibile, esclusivamente previo appuntamento telefonico, chiamando il numero verde 800 800 880 nei seguenti orari di apertura al pubblico:

lunedì-martedì-giovedì e venerdì dalle ore 8:30 alle 16:00

mercoledì dalle ore 8:30 alle ore 13:30