

IMU - Anno 2021

DAL 1° GENNAIO 2021:

- è stata istituita la “nuova” IMU ai sensi dell’art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020);
- è stata abrogata la TASI;
- che i presupposti, della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, dell’art. 1 della Legge n. 160/2019, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

CHI PAGA

Soggetti passivi dell’imposta sono il proprietario di immobili e/o aree fabbricabili, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, superficie sugli stessi.

Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

PER COSA SI PAGA

✓ **Abitazione principale (PER POSSESSORI DI A/1, A/8 E A/9)**

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.

Pertinenze (PER POSSESSORI DI A/1, A/8 E A/9)

Le pertinenze dell’abitazione principale sono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ma solo una per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo.

DETRAZIONI (PER POSSESSORI DI A/1, A/8 E A/9)

La detrazione per l’abitazione principale e relative pertinenze è pari ad euro 200,00. Tale detrazione è rapportata al periodo dell’anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; se l’unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione è suddivisa in parti uguali tra i possessori che risiedono nel fabbricato.

- ✓ **Immobili concessi in uso gratuito a genitori e figli**
- ✓ **Alloggi concessi in locazione concordata**
- ✓ **Altri immobili (seconde case, garages, magazzini, negozi, uffici, laboratori arti e mestieri ecc)**
- ✓ **Residenti estero**
- ✓ **Fabbricati inagibili, inabitabili, di interesse storico (base imponibile ridotta al 50%)**
- ✓ **Fabbricati cat. D (opifici, fabbricati destinati ad attività industriali e commerciali, banche ecc)**
- ✓ **Aree fabbricabili**

Si ricorda che a decorrere dall’anno 2016, i terreni agricoli sono **ESENTI** dall’IMU, ai sensi dell’art. 1 comma 13 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, in quanto il Comune di Prato Sesia è compreso nell’elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

COME SI CALCOLA

Fabbricati accatastati: la base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

Gruppo catastale	Coefficiente
Gruppo catastale A (con escl. della categoria A10) e categorie C2-C6-C7	160
Gruppo catastale B e le categorie C3-C4-C5	140
Categoria catastale A10 e categoria catastale D5	80
Categoria catastale C1	55
Fabbricati iscritti in catasto categoria D (con esclusione della categoria D5)	65
Fabbricati categoria D privi di rendita (posseduti da imprese):	Valore contabile x coefficiente (stabilito dal Ministero delle Finanze)

✓ Area Edificabile

Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata direttamente dal contribuente tenendo conto del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree il Comune, con deliberazione di G.C. n. 44 del 01/06/2015 ha determinato i valori venali medi come da allegato:

[Attribuzione valori base di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU.](#)

I valori proposti costituiscono un mero orientamento e quindi non sono da considerarsi vincolanti, né per il contribuente né per l'attività di accertamento svolta dal comune, potendo essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori diversi (quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.) nonché in presenza di elementi oggettivi in grado di comprovare valori diversi da quelli utilizzati dal contribuente.

ALIQUOTE IMU 2021

Tipo immobile	ALIQUOTA COMUNE	ALIQUOTA STATO
Abitazione principale di lusso tipo A/1,A/8,A/9 e relative pertinenze C2/C6/C7 (max una per ciascuna categoria)	5,0 per mille con detrazione euro 200,00	
Immobili concessi in uso gratuito genitori e figli*	8,6 per mille	
Altri fabbricati (seconde case, dal secondo garage in poi, magazzini, negozi, uffici, laboratori arti e mestieri ecc)	9,6 per mille	
Fabbricati inagibili, inabitabili, di interesse storico (base imponibile ridotta al 50%)	9,6 per mille	
Fabbricati Cat. D	2,0 per mille	7,6 per mille
Aree fabbricabili	9,6 per mille	
Fabbricati rurali ad uso strumentale (con funzioni produttive connesse alle attività agricole)	1,0 per mille	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati	1,0 per mille	

* Condizione necessaria per usufruire dell'aliquota è la presentazione, a pena di decadenza dal beneficio, da parte dei soggetti passivi: delle unità **IMMOBILIARI CONCESSE IN USO GRATUITO**, di un'apposita **AUTOCERTIFICAZIONE** scaricabile dal sito del comune.

Oltre all'agevolazione dell'aliquota, è prevista la riduzione della base imponibile del 50 per cento 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; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU ministeriale. La riduzione, se trattasi di contratti verbali, decorrerà dalla data di registrazione del contratto, se questo è stato registrato prima del 15 sarà calcolata per l'intero mese se dopo si applicherà dal mese successivo. Qualora venga meno il requisito per usufruire dell'aliquota sia durante il contratto sia a scadenza dello stesso, il soggetto passivo deve presentare apposita dichiarazione IMU ministeriale.

Si ricorda che dall'anno 2020 gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1988 n. 431, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75 per cento.

CODICI PER VERSAMENTI IMU F24

CODICE	
H001	COMUNE DI PRATO SESIA
3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE
3918	ALTRI FABBRICATI (anche fabbricati inagibili, interesse storico)
3916	AREE FABBRICABILI
3925	FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO D (QUOTA STATO)
3930	FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO D (INCREMENTO QUOTA COMUNE)
3913	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
3939	FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA

COME SI VERSA

L'IMU deve essere versata utilizzando il modello F24 e con la suddivisione in **DUE rate**:

acconto , pari al 50% del dovuto	16 giugno 2021
saldo a conguaglio	16 dicembre 2021
unica soluzione	16 giugno 2021

[Determinazione aliquote IMU per l'anno 2021 – Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22 dicembre 2020.](#)

[Regolamento IMU – Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 22 maggio 2020.](#)

IMU COME CALCOLARLA AUTONOMAMENTE

Collegandosi al sito del Comune di Prato Sesia www.comune.prato-sesia.no.it è possibile calcolarsi on line l'imposta dovuta accedendo al programma "Anutel – Calcolo IUC 2021".

Per la verifica delle rendite catastali degli immobili di proprietà collegarsi al sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenzientrate.gov.it) seguendo il seguente percorso: servizi on line – visure catastali e ipotecarie – servono il codice fiscale e i dati catastali (foglio, mappale o particella e subalterno).