



CITTÀ DI VIGONZA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Cavour n° 16 - C.F. 80010350280 – tel. 049 8090211 - fax 049 8090200

internet: www.comune.vigonza.pd.it

pec: vigonza.pd@cert.ip-veneto.net



AREA ECONOMICO FINANZIARIA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
UNITÀ OPERATIVA TRIBUTI

INFORMATIVA NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2020

Con la Legge di Bilancio 2020 (Legge n° 160 del 23/12/2019) dal 1° gennaio 2020 è stata soppressa la IUC (Imposta Unica Comunale, nelle componenti I.M.U. e T.A.S.I.) ed è **stata istituita la nuova I.M.U.**, che accorpa in parte la precedente T.A.S.I. semplificando la gestione dei tributi locali e definendo con più precisione alcuni dettagli legati al calcolo dell'imposta.

La disciplina della nuova I.M.U. è contenuta nell'art. 1, commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n° 160 (Legge di Stabilità per l'anno 2020) ed è integrata dalle norme del relativo Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 20 maggio 2020.

Rispetto all'I.M.U., in vigore fino all'anno 2019 (definita principalmente dalla Legge n° 147/2013), con la nuova normativa Statale (Legge n° 169/2019) sono state introdotte le seguenti novità:

- 1.- **la soppressione della T.A.S.I.** Il Comune di Vigonza, anticipando i tempi, aveva già approvato, per l'anno 2019, l'accorpamento della T.A.S.I. nell'I.M.U.. Quindi, di fatto, per i proprietari di immobili siti in questo Comune la soppressione della T.A.S.I. non comporterà alcun cambiamento. Unica eccezione è costituita dai cosiddetti "beni merce" (ossia i fabbricati costruiti dalle imprese di costruzione, destinati alla vendita e rimasti invenduti e non locati) che, soggetti al pagamento T.A.S.I. nel 2019, nel 2020 saranno assoggettati esclusivamente ad I.M.U.;
- 2.- **nuova definizione di fabbricato:** il comma 741 ha introdotto una nuova definizione di fabbricato: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale"*. Conseguenza che le unità immobiliari classate nel gruppo catastale "F" possono essere assoggettate a tassazione come area fabbricabile se lo strumento urbanistico ne consente il recupero o l'utilizzo edificatorio;
- 3.- **aree fabbricabili pertinenti a fabbricati:** il comma 741 ha anche stabilito che costituisce *"parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente"*. La nuova definizione di pertinenza ai fini urbanistici fa venire meno il precedente concetto di pertinenza civilistica (che poteva essere stabilita dal proprietario se conforme ai dettati del Codice Civile).

Questo Comune con il Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con delibera di C.C. n° 16/2020, ha previsto che "pertinenza urbanistica" può essere quella che consente un ampliamento non superiore al 20% del fabbricato esistente (per i dettagli si rinvia all'art. 4 del citato regolamento I.M.U.);

- 4.- **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli:** il comma 741, lettera c), punto 4) prevede che è considerata abitazione principale *"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;". Rispetto alla previgente I.M.U. è richiesto che il genitore, assegnatario della casa coniugale, sia anche affidatario dei figli. Detto concetto è ulteriormente ripreso dal comma 743, secondo periodo, che prevede: "È soggetto passivo dell'imposta 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.";

- 5.- **terreno edificabile posseduto e condotto dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionale**. Il comma 743, ultimo periodo, prevede: "*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 ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.*". Conseguente che, nel caso di terreno edificabile posseduto da più proprietari, si dovrà verificare il possesso dei requisiti in capo ad ogni singolo proprietario. In altri termini non opera più la finzione giuridica in capo a tutti i proprietari (che permetteva di considerare, ai fini dell'imposizione, come agricolo un terreno edificabile) se solamente uno di questi possedeva i requisiti di coltivatore diretto o I.A.P.;
- 6.- **abitazioni concesse in comodato a parenti di primo grado**: la lettera c) del comma 747¹ fa ora riferimento al possesso di una sola abitazione (precedentemente la norma si riferiva, genericamente, al possesso di un solo immobile). Questa innovazione comporta che il possesso di altri terreni agricoli o fabbricabili, negozi, ufficio, capannoni (*ergo* qualsiasi immobile diverso dall'abitazione) non costituisce più una preclusione per accedere alla riduzione del 50% della base imponibile;
- 7.- **beni merce**: lo scorso anno 2019 i cosiddetti "beni merce" erano esenti dall'I.M.U. e soggetti alla T.A.S.I. con l'aliquota del 2,0%. Con l'introduzione dei commi 738 e 751² detti "beni merce" tornano ad essere assoggettati, esclusivamente, all'I.M.U.. Per l'anno 2020 la relativa aliquota è stabilita nella misura del 2,0%;
- 8.- **variazioni nel corso del mese**: il secondo capoverso del comma 761³ ha introdotto una diversa modalità per verificare chi dovrà versare l'imposta nel caso di variazione della proprietà intervenuta nel corso del mese. In tale situazione, la persona tenuta al versamento dell'I.M.U. va individuata secondo i seguenti criteri:
- 1°.- 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,
 - 2°.- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento è interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso

¹ comma 747, lettera c): "*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 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. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.*"

² comma 751: "*Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'I.M.U..*"

³ comma 761: "*L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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 si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.*"

risultino uguali a quelli del cedente;

- 9.- **versamento dell'imposta, suddivisione dell'acconto e del saldo:** il comma 762 ⁴ ha previsto che il versamento della prima rata dovrà essere pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Poiché il Comune di Vigonza ha già provveduto, nello scorso 2019, ad accorpare la T.A.S.I. nell'I.M.U. il conteggio dell'acconto da versare entro il 30/09/2020 (nuova scadenza con eccezioni, vedi paragrafo versamenti a pag. 10 della presente informativa) è molto semplificato: basterà versare il 50% (la metà) di quanto versato per l'intero anno 2019.

Unica eccezione a quanto sopra detto è relativa a chi, nel corso del 2020 ha acquistato, venduto o variato gli immobili posseduti. In tal caso l'acconto sarà pari al 50% di quanto dovuto per l'anno in corso ma utilizzando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente (che come già detto sono uguali a quelle dell'anno corrente).

In sede di saldo si procederà al conguaglio dell'imposta dovuta utilizzando le aliquote e le detrazioni in vigore nell'anno corrente;

- 10.- **obbligo dichiarativo per usufruire delle agevolazioni:** per poter usufruire di particolari agevolazioni l'ultimo periodo del comma 769 ha previsto: *"In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) [⁵] e 5) [⁶], e al comma 751, terzo periodo [⁷], il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme."* Conseguentemente i relativi soggetti, per usufruire delle agevolazioni, hanno l'obbligo di presentare la dichiarazione I.M.U. entro il 30/06/2021, ovvero entro il 30 giugno dell'anno successivo al quale sono posseduti i requisiti per usufruire della agevolazione;
- 11.- **obbligo dichiarativo per gli enti di cui comma 759 lettera g)** ⁸. Il comma 770 ha previsto, per i soggetti di cui al comma 759, lettera g), l'obbligo di **presentare la dichiarazione I.M.U. annualmente** ed utilizzando il nuovo modello appositamente predisposto, o, in caso di mancata approvazione, utilizzando il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 153 del 4 luglio 2014;
- 12.- **deducibilità dal reddito di impresa e indeducibilità dall'I.R.A.P.:** relativamente agli immobili strumentali è stata prevista, dal comma 772, la deducibilità dell'I.M.U. ai fini della

⁴ comma 762: *"In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n° 446 del 1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di I.M.U. e T.A.S.I. per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno."*

⁵ comma 741, lettera c), numero 3): *"i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;"*.

⁶ comma 741, lettera c), numero 5): *"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;"*.

⁷ comma 751, terzo periodo: *"A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'I.M.U.."*

⁸ comma 759 lettera g): *"[...] soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n° 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); [...]"*.

determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni secondo le modalità e le tempistiche previste dal successivo comma 773⁹. Si ricorda che l'I.M.U. risulta indeducibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive.

⁹ comma 773: *"Le disposizioni di cui al comma 772 relative alla deducibilità ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni dell'I.M.U., dell'IMI e dell'IMIS hanno effetto a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021; la deduzione ivi prevista si applica nella misura del 60 per cento per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso, rispettivamente, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020."*

SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO

- proprietari di immobili,
- titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli immobili anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività,
- nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario,
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

IMMOBILI SOGGETTI AD IMPOSTA

Fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

L'I.M.U. non si applica sull'abitazione principale (ad eccezione di quella classificata in categoria catastale A/1, A/8 o A/9) e sulle pertinenze della stessa (accatastate come 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. In altre parole se all'interno dell'abitazione esiste già una cantina, un magazzino o simili non può trovare applicazione l'agevolazione per l'unità in categoria C/2, stesse considerazioni valgono nel caso di garage, autorimessa, posto auto o simili e la categoria C/6 nonché per tettoie, portici e simili e la categoria C/7).

Si evidenzia che le unità immobiliari di categoria C/2, C/6 e C/7, per poter essere legittimamente considerate pertinenza dell'abitazione, debbono avere destinazione urbanistica residenziale e non agricola o artigianale/industriale/commerciale/direzionale.

A titolo di esempio: ricovero attrezzi agricoli, fienile (categoria C/2), stalle (categoria C/6), ecc. non possono essere pertinenze di abitazioni. Se dette unità sono strumentali all'attività agricola, per usufruire dell'esenzione I.M.U., debbono riportare, nella visura catastale, la relativa dizione di strumentalità;

AGEVOLAZIONI/ESENZIONI/ESCLUSIONI

Sono esenti dall'I.M.U., per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- 1.- i terreni agricoli come di seguito qualificati:
 - posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n° 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n° 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
 - ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n° 448;
 - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
 - ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n° 984, sulla base dei criteri individuati dalla 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;
- 2.- gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- 3.- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- 4.- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente

della Repubblica 29 settembre 1973, n° 601;

- 5.- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- 6.- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n° 810;
- 7.- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- 8.- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n° 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n° 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n° 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n° 200.

Sono escluse dall'I.M.U.:

- a)** l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze (accatastate come C2, C6 e C7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), **ad eccezione di quella classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9** per le quali si continuano ad applicare l'aliquota ridotta e le detrazioni.

Si ricorda a questo proposito che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale **il possessore ed 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.

Pertanto, nel caso di coniugi non legalmente separati ed aventi residenze in due diversi comuni, l'abitazione situata nel Comune di Vigonza non potrà essere considerata principale.

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. In altre parole se all'interno dell'abitazione esiste già una cantina, un magazzino o simili non può trovare applicazione l'agevolazione per l'unità in categoria C/2; stesse considerazioni valgono nel caso di garage, autorimessa, posto auto o simili in categoria C/6, nonché per tettoie, portici e simili in categoria C/7.

Si ribadisce che le unità immobiliari di categoria C/2, C/6 e C/7, per poter essere legittimamente considerate pertinenza dell'abitazione, debbono avere destinazione urbanistica residenziale e non agricola o artigianale/industriale/commerciale/direzionale;

- b)** l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (in quanto assimilata all'abitazione principale per regolamento di questo Comune). In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.
- c)** le seguenti unità immobiliari, in quanto assimilate per legge all'abitazione principale:
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 146 del 24 giugno 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 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;
- 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.

Si precisa e si sottolinea che il diritto di abitazione succitato dev'essere ricondotto all'ipotesi di titolarità di diritto reale (proprietà, uso, usufrutto, enfiteusi, superficie, ecc.) in capo al coniuge non assegnatario. Infatti, una diversa interpretazione porterebbe all'esenzione dell'I.M.U. in capo al proprietario locatore o comodante non voluta dalla legge.

Per beneficiare di tali equiparazioni all'abitazione principale è necessario presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'I.M.U., apposita dichiarazione, utilizzando il modello di dichiarazione predisposto da questo Comune.

È possibile usufruire di agevolazioni I.M.U., relativamente alle seguenti casistiche:

- i) riduzione del **25%** dell'imposta dovuta, le **abitazioni locatate a canone concordato** di cui all'art. 2, comma 3 ed art. 5, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 (come previsto dall'art. 1, comma 760 della Legge 27 dicembre 2019 n° 160);
- ii) riduzione del **50%** della base imponibile, le **unità immobiliari concesse in comodato**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori - figli)** 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. Il soggetto passivo d'imposta dovrà presentare (relativamente all'anno 2020), entro il 30/06/2021, la dichiarazione I.M.U. ai fini di attestare il possesso dei requisiti sopra previsti (con allegata copia del contratto di comodato debitamente registrato). Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.
- iii) aliquota ridotta al **7,6%** (ma con base imponibile intera), le **unità immobiliari concesse in comodato**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori - figli)** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda in un altro Comune (diverso da Vigonza) solamente un'altra abitazione adibita a propria abitazione principale (di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9). Il soggetto passivo d'imposta dovrà presentare (relativamente all'anno 2020), entro il 30/06/2021, la dichiarazione I.M.U. ai fini di attestare il possesso dei requisiti sopra previsti (con allegata copia del contratto di comodato debitamente registrato);
- iv) la base imponibile è ridotta del 50% per i **fabbricati d'interesse storico o artistico** e per i

fabbricati inagibili inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Nota: L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione I.M.U.. In alternativa, il contribuente può presentare all'Ufficio Tributi del Comune una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n° 445, che attesti il possesso di una perizia dalla quale risultino le condizioni di inagibilità del fabbricato, così come previste dal regolamento comunale. Su specifica richiesta dell'Ufficio il Contribuente dovrà presentare la suddetta perizia, pena la decadenza del beneficio.

COME SI DETERMINA IL TRIBUTO

BASE IMPONIBILE

Per determinare la base imponibile, nella grande maggioranza dei casi, si deve fare riferimento alla rendita catastale (per i fabbricati), al reddito dominicale (per i terreni agricoli) ed al valore venale in comune commercio (per le aree fabbricabili) esistenti alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta.

Costituiscono eccezioni, alla regola del riferimento al 1° gennaio, **le eventuali variazioni intervenute in corso d'anno. In tal caso si dovrà fare riferimento a due diversi periodi:**

- dal 1° gennaio dell'anno d'imposta fino alla data della intervenuta variazione;
- dalla data della intervenuta variazione e fino al 31 dicembre (ovvero fino ad una successiva data di variazione, in tal caso si avranno tre o più periodi).

Si evidenzia che le variazioni in corso d'anno possono realizzarsi per qualsiasi tipologia di immobile:

- per i fabbricati si possono verificare, per esempio,: ampliamenti, fusioni, ristrutturazioni, frazionamenti, cambi di destinazioni d'uso, ecc. che comportano una diversa base imponibile;
- per i terreni agricoli, per esempio,: variazioni colturali, frazionamenti, fusioni, ecc. che comportano una diversa base imponibile;
- per le aree fabbricabili, per esempio,: variazioni delle destinazioni urbanistiche (da agricola a fabbricabile, variazione da zona a servizi a zona residenziale o zona "D", ecc.) che comportano una diversa base imponibile.

Per i **fabbricati** iscritti in catasto la base imponibile è determinata applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

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 delle categorie catastali D/5 e A/10;

65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione della categoria catastale D/5);

55 per i fabbricati della categoria catastale C/1.

Per i **terreni agricoli** la base imponibile si ricava moltiplicando il reddito dominicale per il coefficiente di rivalutazione del 25%. Il risultato va ulteriormente moltiplicato per il coefficiente di categoria, 135.

Per i **fabbricati di categoria D**, non iscritti in catasto, posseduti da imprese e contabilizzati distintamente, la base imponibile è calcolata sulla base del costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, attualizzato mediante l'applicazione dei coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero delle Finanze con apposito Decreto.

Il criterio contabile deve essere seguito fino al termine dell'anno di imposizione nel corso del quale viene attribuita la rendita catastale, oppure viene annotata negli atti catastali la rendita "proposta" mediante la procedura Doc-Fa disciplinata dal D.M. 19 aprile 1994, n° 701. In tal caso, il valore sul quale calcolare l'I.M.U. dovuta è dato dalla rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, aumentata del 5% e poi moltiplicata per 80 o 65 (vedi moltiplicatori sopra indicati).

Modalità di calcolo della base imponibile:

LA BASE IMPONIBILE							
Fabbricati categorie catastali					Aree edificabili	Terreni agricoli	
A, C/2, C/6, C/7	B, C/3, C/4, C/5	A/10, D/5	C/1	D (escluso D/5)	-	Posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli	Non posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli
rendita x 1,05 x 160	rendita x 1,05 x 140	rendita x 1,05 x 80	rendita x 1,05 x 55	rendita x 1,05 x 65	valore venale	esente	reddito dominicale x 1,25 x 135

N.B.: La rendita catastale può essere verificata collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate. Per procedere alla consultazione, è sufficiente selezionare il Comune dove è ubicato l'immobile e sceglierne la tipologia (fabbricato o terreno). Successivamente, vanno inseriti: 1) il codice fiscale del titolare, 2) il Foglio, 3) il numero della Particella. Attualmente, l'Agenzia delle Entrate ha disabilitato il servizio ed è consentita la visualizzazione delle rendite catastali solo agli utenti registrati.

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'1/1/2020. In caso di variazione della destinazione urbanistica dell'area fabbricabile si dovrà fare riferimento, per il primo periodo, al 1° gennaio dell'anno e, relativamente ai periodi successivi, alla data di adozione e, successivamente, alla data di approvazione della variante urbanistica.

Si evidenzia che per le aree fabbricabili pertinenti a fabbricati esistenti non si fa più riferimento alla norma civilistica ma la pertinenzialità dovrà essere verificata con riferimento alla norma urbanistica.

Questo Comune ha stabilito che un terreno edificabile può essere pertinenziale al fabbricato esistente se accatastato unitariamente all'unità immobiliare e se la cubatura ampliabile non è superiore al 20% della cubatura esistente. Per i dettagli fare riferimento all'art. 4 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con delibera di C.C. n° 16 del 20/05/2020

Si ricorda che l'art. 1, comma 746, penultimo periodo della Legge 27 dicembre 2019 n° 160 prevede: *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato."*

Conseguentemente, **anche nelle zone agricole "E"**, si dovrà versare l'I.M.U. come area fabbricabile nei casi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione, a partire dalla data di inizio dei lavori e fino all'accatastamento delle nuove unità immobiliari (oppure fino all'effettivo utilizzo se antecedente).

Per quest'anno 2020, con delibera di Giunta Comunale n. 194 del 16.11.2020 sono stati confermati i valori già stabiliti per l'anno 2019.

ALIQUEUTE

Si sottolinea che le aliquote della nuova I.M.U. per l'anno 2020 sono rimaste invariate rispetto alle aliquote I.M.U. in vigore nell'anno 2019.

Unica eccezione riguarda i cosiddetti "beni merce" (ossia i fabbricati costruiti dalle imprese di costruzione, destinati alla vendita e rimasti invenduti e non locati): tali fattispecie, che nell'anno 2019 erano assoggettati al solo pagamento T.A.S.I., nell'anno 2020 dovranno versare esclusivamente la nuova I.M.U. con aliquota pari al 2,0%.

Per la determinazione dell'imposta dovuta in **acconto e a saldo** vanno utilizzate, pertanto, le aliquote stabilite per l'anno 2020 con la delibera di C.C. n° 76/2019 e L. n° 160/2019.

DETRAZIONE

Dall'imposta dovuta per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze (definite come sopra), si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati 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.

CALCOLO E DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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 si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

QUANDO SI VERSA

NOVITA': con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 27/05/2020 la scadenza dell'acconto I.M.U. è stata prorogata al 30 settembre 2020. Unica eccezione riguarda i fabbricati ad uso produttivo di categoria D che mantengono, per la quota riservata allo Stato (con codice tributo 3925), la scadenza del 16 giugno 2020. In sede di acconto permane, come di consueto, la possibilità di eseguire il versamento in unica soluzione.

La scadenza di pagamento della rata di saldo rimane fissata al 16/12/2020.

Pertanto, l'imposta I.M.U. per il corrente anno dovrà essere pagata entro il 30 settembre in acconto (salva l'eccezione sopra indicata per i fabbricati D) ed il 16 dicembre a saldo, oppure in un'unica rata entro il 30 settembre (salva l'eccezione sopra indicata per i fabbricati D). La prima rata sarà pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno 2020 calcolata con le nuove aliquote stabilite per l'anno corrente (che risultano uguali a quelle dell'anno 2019). La seconda rata dovrà essere calcolata - a conguaglio, sulla base di tutto l'anno 2020 - con le aliquote deliberate dal comune per il 2020 (e pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia www.finanze.it entro il 28/10/2020).

Attualmente il link completo per visionare le aliquote I.M.U. di questo Comune è:

http://www1.finanze.gov.it/finanze2/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/IUC_newDF/sceltaan no.htm?lista=1&r=1&pagina=veneto.htm&cm=&pr=PD&anno=&cc=L900).

Come previsto dall'art. 1, comma 763 della Legge 27 dicembre 2019 n° 160, **il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui al comma 759, lettera g)**, è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 30 settembre e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757, pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. I soggetti di cui al comma 759, lettera g), eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge. In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente dovuta a titolo di I.M.U. e T.A.S.I. per l'anno 2019.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento dell'I.M.U. dovrà essere effettuato utilizzando i Codici Tributo e il Codice Comune, di seguito riportati, mediante il modello F24.

ATTENZIONE: si sottolinea che il versamento minimo annuo I.M.U. stabilito dalla Città di Vigonza è di 11,00 euro (dopo arrotondamento). Pertanto importi I.M.U. annui pari o inferiori ad euro 10,49 non vanno versati.

L'I.M.U. può anche essere liquidata in sede di dichiarazione dei redditi e compensata con eventuali crediti d'imposta. In quest'ultimo caso il contribuente deve comunque presentare alla banca o alla posta il modello F24 con l'evidenziazione della compensazione, anche se questo avesse saldo zero.

I soggetti titolari di partita IVA devono effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche.

Gli enti non commerciali devono effettuare i versamenti esclusivamente utilizzando il modello F24.

Codici da inserire nel modello F24:

CODICE ENTE: L900

CODICI TRIBUTO:

- 3912 - I.M.U. abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A/9 e relative pertinenze;
- 3914 - I.M.U. terreni agricoli;
- 3916 - I.M.U. aree edificabili;
- 3918 - I.M.U. altri fabbricati;
- 3925 - I.M.U. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – limitatamente alla parte di aliquota fino al 7,6%, a favore dello Stato;
- 3930 - I.M.U. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – limitatamente alla parte di aliquota (pari al 2,2%) eccedente il 7,6%, a favore del Comune.

Per il versamento, tramite modello F24EP (Enti pubblici), delle somme dovute da Enti Pubblici a

titolo di I.M.U., si elencano i seguenti codici tributo:

- “351E” - I.M.U. terreni;
- “353E” - I.M.U. aree fabbricabili;
- “355E” - I.M.U. altri fabbricati;
- “357E” - I.M.U. - INTERESSI DA ACCERTAMENTO;
- “358E” - I.M.U. - SANZIONI DA ACCERTAMENTO;
- “359E” - I.M.U. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D relativamente alla parte di aliquota fino al 7,6‰, a favore dello Stato;
- “360E” - I.M.U. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D relativamente alla parte di aliquota pari al 2,2‰ (superiore al 7,6‰).

Si precisa che in caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta.

Per consentire il versamento, tramite modello F24 EP, dell'I.M.U. per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale “D”, sono istituiti i seguenti codici tributo:

Codice tributo “359E” – I.M.U. immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – limitatamente alla parte di aliquota fino al 7,6‰, a favore dello Stato;

In sede di compilazione del modello F24EP, i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione “I.M.U.” (valore G), con l'indicazione:

- nel campo “codice”, del codice catastale "L900" del comune di Vigonza;
- nel campo “estremi identificativi”, nessun valore;
- nel campo “riferimento A” (composto da sei caratteri), nel primo carattere, di un valore a scelta tra “A” (acconto), “S” (saldo), “U” (unica soluzione); nel secondo carattere, di un valore a scelta tra “R” (ravvedimento) oppure “N” (no ravvedimento); nel terzo carattere, di un valore a scelta tra “V” (immobili variati) oppure “N” (immobili non variati); dal quarto al sesto carattere, del numero degli immobili, da 001 a 999;
- nel campo “riferimento B”, dell'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, nel formato “AAAA”.

Si ricorda che, dal 25 dicembre 2019, la possibilità di eseguire il RAVVEDIMENTO OPEROSO (ex art. 13 D.Lgs. n° 472/1997) non è più limitata ad un anno ma è possibile ravvedere anche le altre pregresse annualità se non decadute. In tal caso la sanzione per gli omessi / parziali versamenti si riduce dal 30% fino al 5% (o anche meno per i ravvedimenti eseguiti entro due anni).

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'I.M.U. PER I SOGGETTI PASSIVI RESIDENTI O CON SEDE ALL'ESTERO

Con comunicato del 31 maggio 2012 il Dipartimento delle Finanze ricorda che i contribuenti non residenti nel territorio dello Stato devono versare l'I.M.U., calcolandola secondo le disposizioni generali illustrate nella circolare n° 3/DF del 18 maggio 2012 e per le modalità di pagamento si rinvia al paragrafo 10 della circolare.

Per il versamento I.M.U. dall'estero, previa registrazione ai servizi telematici di Fisconline, è **possibile**, se si è titolari di un conto corrente presso una delle banche che hanno stipulato con l'Agenzia delle Entrate un'apposita convenzione, **compilare il Modello F24 ed eseguire il pagamento online delle imposte** tramite il software **F24 online**.

In alternativa è possibile effettuare i versamenti I.M.U. dall'estero, secondo le seguenti modalità:

- **per la quota spettante al Comune** effettuare un vaglia internazionale bancario, vaglia postale internazionale di versamento in c/c o bonifico bancario: Banca Monte dei Paschi di Siena con filiale in Via Cavour n° 32/E, Vigonza - Cod. IBAN: **IT 50 H 01030 62960 00002410567** – Cod. BIC/SWIFT: **PASCITM120B**.
- **per la quota riservata allo Stato** effettuare un bonifico direttamente in favore della BANCA D'ITALIA: codice BIC BITAITRRENT - codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

Avvertenze.

La copia di entrambe le operazioni - specifica il comunicato del Dipartimento MEF - deve essere inoltrata al Comune di Vigonza per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "I.M.U.", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici sopra indicati;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

DICHIARAZIONE

La dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso. La dichiarazione, redatta su apposito modello predisposto e messo a disposizione dal Comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo. In tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le modificazioni. La dichiarazione può essere presentata sia in via telematica, sia mediante modello cartaceo. I soggetti di cui al comma 759, lettera g) della Legge n° 160/2019 presentano, annualmente, la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La dichiarazione predisposta su modello cartaceo può essere consegnata:

- **a mani**, al Comune di Vigonza e dovrà essere ottenuta la restituzione della propria copia, debitamente timbrata per ricevuta;
- **a mezzo posta**; in tale caso il contribuente dovrà inviare il plico in busta chiusa, indicando sulla busta la dicitura "Dichiarazione I.M.U. Anno 20__" e spedirlo con raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio Tributi della Città di Vigonza.

La dichiarazione può essere inoltrata a questo Comune anche a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo vigonza.pd@cert.ip-veneto.net.

Se si opta per l'**invio a mezzo posta elettronica certificata**, il contribuente dovrà disporre di un **proprio** indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), ovvero, nel caso di utilizzo di altra casella PEC, dovrà allegare copia del documento di identità del dichiarante.

...

AVVERTENZE

Come contattare l'Ufficio Tributi

I contribuenti potranno ricevere assistenza e tutte le informazioni necessarie per assolvere gli adempimenti **in riferimento alla Nuova I.M.U.:**

- direttamente sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.vigonza.pd.it, ove sarà possibile reperire la modulistica, la normativa e le informazioni relative al versamento dell'imposta;
- tramite e-mail al seguente indirizzo : uff.tributi@comune.vigonza.pd.it
- contattando telefonicamente l'Ufficio Tributi:

○ Tel.  049-80.90.227,

oppure,

○ Tel.  049-80.90.228.

Vigonza, 04/12/2020.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMU
Dr. Michele Bozza
(firmato digitalmente)
