

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Legge 160/2019

Legge 178/2020

Regolamento comunale

(approvato con deliberazione C.C. n. 25 del 6.6.2020)

[Delibera C.C. n. 57 del 28.12.2020 conferma aliquote 2021](#)

VADEMECUM PER IL VERSAMENTO ENTRO IL 16.06.2021

Conferme e novità

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.

Novità:

Pensionati residenti all'estero

Residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia: riduzione 50% dell'imposta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.

la legge di Bilancio 2021 fa riferimento ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, senza più menzionare il requisito della cittadinanza italiana, né quello dell'iscrizione all'AIRE

Il beneficio può quindi essere fatto valere anche da soggetti che non sono cittadini italiani.

Coniugi separati

Casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minori a seguito di provvedimento del giudice: non si applica IMU in quanto il diritto di abitazione viene riconosciuto in capo al genitore affidatario (ai soli fini dell'IMU).

Esenzione IMU Emergenza covid

L'**esenzione dal pagamento della prima rata IMU** spetta agli immobili posseduti dai soggetti passivi che hanno i **requisiti** per beneficiare dei **contributi a fondo perduto** del DL 41/2021 (il primo decreto Sostegni).

L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le **attività** di cui siano anche **gestori**.

Per coloro che si sono avvalsi dei benefici è richiesta la presentazione della dichiarazione ministeriale Imu.

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.



Città di Borgomanero

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.

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 (secondo case, garages, magazzini, negozi, uffici, laboratori arti e mestieri ecc)**
- ✓ **Unità immobiliare posseduta da 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)**
- ✓ **Fabbricati rurali strumentali**
- ✓ **Fabbricati c.d. beni merce, costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati**
- ✓ **Aree fabbricabili**

***L'imposta è ridotta del 50 per cento per una sola abitazione di proprietà o usufrutto di residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno stato di assicurazione diverso dall'Italia**

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 Borgomanero 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)

L'imposta annua è dovuta 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 di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.



Città di Borgomanero

Area Edificabile

Il Consiglio Comunale con delibera n.3 del 18/02/15 e successivamente con delibera n. 39 del 02/07/2015 ha adottato il progetto definitivo della rielaborazione parziale del nuovo P.R.G.C. ed approvato con delibera della Giunta Regionale n.70-2680 del 21/12/2015 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.52 del 31/12/15).

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. 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.

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree il comune, con deliberazione di G.C. n. 53 del 21/05/2015 ha determinato i valori venali medi come di seguito riportato.

Aree Residenziali	Prezzo al mq
art. 21 N.T.A. comma 9 area normativa residenza consolidata completamento urbanistico Sistema territoriale della piana indice 0,20 SUL/SF max 250 mq <i>Il valore individuato è riferito esclusivamente alla superficie catastale necessaria per la realizzazione della max S.U.L prevista e proporzionale all'ambito perimetrato</i>	63,00 euro
art. 21 N.T.A. comma 9 area normativa residenza consolidata completamento urbanistico Sistema territoriale della collina indice 0,15 SUL/SF max 250 mq <i>Il valore individuato è riferito esclusivamente alla superficie catastale necessaria per la realizzazione della max S.U.L prevista e proporzionale all'ambito perimetrato</i>	49,50 euro
art. 21 N.T.A. area normativa residenza consolidata realizzazione accessori residenziali Sistema territoriale della piana indice 0,20 SUL/SF max 250 mq <i>lotti liberi e quota eccedente la superficie necessaria al completamento urbanistico</i>	20,00 euro
art. 21 N.T.A. area normativa residenza consolidata realizzazione accessori residenziali Sistema territoriale della collina indice 0,15 SUL/SF max 250 mq <i>lotti liberi e quota eccedente la superficie necessaria al compl. urbanistico</i>	15,00 euro
art. 25 N.T.A area normativa residenziale nuovo impianto Sistema territoriale della piana RC 35% UF 0,30 mq/SF	72,00 euro



Città di Borgomanero

art. 25 N.T.A area normativa residenziale nuovo impianto Sistema territoriale della collina <i>RC 25% UF 0,20 mq/SF</i>	54,00 euro
art. 25 N.T.A area normativa residenziale pubblica E.R.P. <i>RC 25% UF 0,20 mq/SF</i>	35,00 euro
art. 38 N.T.A. orti e verde privato	3,00 euro

Aree Produttive	Prezzo al mq
art. 26 area normativa piano degli insediamenti produttivi (Beatrice e Resiga)	15,00 euro
art. 25 area normativa nuovo impianto U.F. 1mq/mq	50,00 euro

Aree Commerciali	Prezzo al mq
Art. 25 area normativa nuovo impianto	115,00 euro

Aree per attività direzionali	Prezzo al mq
Art. 25 area normativa nuovo impianto	115,00 euro

Aree per attività turistico/ricettive	Prezzo al mq
Art. 25 area normativa nuovo impianto	92,00 euro

Aree per attività ricreative	Prezzo al mq
Art. 25 area normativa nuovo impianto	50,00 euro

Aree vincolate	Prezzo al mq
Art. 32 area normativa per servizi pubblici e di interesse pubblico <i>ad eccezione degli ambiti inedificabili destinati a parco pubblico di cui alle Schede Area allegate alle N.T.A.</i>	7,00 euro

Aree consolidate	Prezzo al mq
Art. 22 area normativa commerciale consolidata	30,00 euro
Art. 23 area normativa attività produttiva consolidata	15,00 euro
Art. 23 area normativa attività turistico ricettiva consolidata	30,00 euro
Art. 23 area normativa attività direzionale consolidata	30,00 euro
Art. 23 area normativa attività ricreativa	15,00 euro

Aree in localizzazione impropria	Prezzo al mq
Art. 24 area normativa attività produttive in localizzazione impropria	12,00 euro

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.

Qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

Qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggior imposta a condizione che per la



Città di Borgomanero

medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

Nel caso in cui il contribuente applichi una riduzione al valore predeterminato dalla Giunta Comunale, poichè il lotto del terreno presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli fisici o urbanistici, è tenuto alla presentazione della dichiarazione ministeriale.

Area fabbricabile pertinenza del fabbricato

Costituisce parte integrante del fabbricato “l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente”.

Fabbricati in corso di costruzione - in corso di definizione – unità collabenti

I terreni sui quali risultino edificati volumi catastalmente censiti come:

- a) fabbricati in corso di costruzione;
- b) fabbricati in corso di definizione;
- c) unità collabenti

sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, ed alla loro iscrizione catastale quali unità immobiliari iscritte in categoria ordinaria o speciale, come terreni non edificati soggetti ad imposizione in base al valore venale in comune commercio dell’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici.

PROSPETTO RIASSUNTIVO ALIQUOTE IMU

Tipo immobile	ALIQUOTA COMUNE
Unità immobiliare diversa da A/1 A/8 A/9 adibita ad abitazione principale e relative pertinenze, C2/C6/C7 max una per ciascuna categoria (relativamente ai possessori titolari di diritti reali)	esente
La casa familiare diversa da A/1 A/8 A/9 assegnata al genitore affidatario dei figli minori, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso	esente
Unità immobiliare diversa da A/1 A/8 A/9 posseduta 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. <u>Richiesta DICHIARAZIONE IMU ove non già presentata</u>	esente
Abitazione diversa da A/1 A/8 A/9 e relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o usufrutto 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. L’immobile deve essere stato abitazione principale dell’anziano o disabile fino al momento del trasferimento nella struttura di ricovero. <u>Richiesta autocertificazione se non già presentata ai fini ICI o IMU</u>	esente
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soggetti assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. <u>Richiesta DICHIARAZIONE IMU ove non già presentata</u>	esente
Immobili posseduti dai soggetti passivi che hanno i requisiti per beneficiare dei contributi a fondo perduto del DL 41/2021	Esente prima rata
Terreni agricoli	esente
Abitazione principale di lusso tipo A/8 e relative pertinenze(C2/C6/C7 max una per ciascuna categoria)	4 per mille con detrazione euro 200,00



Città di Borgomanero

Immobili concessi in uso gratuito genitori e figli*	5,6 per mille
Alloggi assegnati dagli IACP ad esclusione alloggi sociali	7,6 per mille
Alloggi concessi in locazione concordata**	8,6 per mille
Altri fabbricati (secondo case, garages, magazzini, negozi, uffici, laboratori arti e mestieri ecc)	10,6 per mille
Fabbricati rurali strumentali	1,00 per mille
Fabbricati c.d. beni merce, costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati <i><u>Richiesta DICHIARAZIONE IMU</u></i>	1,00 per mille
Immobile posseduto da Residenti estero	10,6 per mille
Fabbricati inagibili, inabitabili (base imponibile ridotta al 50%) <i><u>Richiesta autocertificazione</u></i>	10,6 per mille
Fabbricati di interesse storico (base imponibile ridotta al 50%) <i><u>Richiesta DICHIARAZIONE IMU</u></i>	10,6 per mille
Fabbricati cat. D	10,6 per mille: 7,6 quota Stato 3,0 quota Comune
Aree fabbricabili	8,6 per mille

* Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

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.

Inoltre, 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 (ed ivi residenti), 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.

** Condizione necessaria per usufruire dell'aliquota è la presentazione, a pena di decadenza dal beneficio, da parte dei soggetti passivi: proprietari o titolari di diritti reali di godimento delle unità immobiliari locare (CON MAX 1 PERTINENZA PER CATEGORIA C/6, C/2 E C/7), di un'apposita domanda allegando copia del contratto di locazione debitamente registrato. L'aliquota agevolata decorrerà dal primo giorno del mese successivo a quello della stipula del contratto. 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 di cessazione.

Si ricorda che, anche per l'anno 2021 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.

Novità: Ravvedimento operoso lungo

Con la conversione in legge del decreto fiscale 124/2019 (pubblicato in G.U. il 24.12.2019), viene esteso ai tributi locali Imu e Tasi, il ravvedimento operoso lungo nel caso in cui il contribuente non sia riuscito a versare il tributo nei termini di legge, e non sia iniziata l'attività di accertamento da parte dell'Ente.

La sanzione è ridotta ad un settimo del minimo (4,29%) se la regolarizzazione avviene oltre il termine di un anno dalla scadenza ed entro due anni dall'omissione.

La sanzione è ridotta ad un sesto del minimo (5,00 per cento) se la regolarizzazione avviene oltre il termine di due anni ed entro cinque anni dall'omissione.

CODICI PER F24

CODICE	
B019	COMUNE DI BORGOMANERO
3912	ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE
3913	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
3916	AREE FABBRICABILI
3918	ALTRI FABBRICATI (anche fabbricati inagibili, interesse storico)
3925	FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO D (QUOTA STATO)
3930	FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO GRUPPO D (INCREMENTO QUOTA COMUNE)
3939	FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA (c.d. Beni Merce)

COME SI VERSA

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

acconto 16/06/2021

saldo 16/12/2021

In base all'art. 1 comma 762 della legge n. 160/2019 l'imposta dovuta in acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a congruaggio, tenendo conto dell'aliquota dell'IMU stabilita per l'anno 2021 (vedi prospetto aliquote)

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento del tributo dovuto in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2021

IMU COME CALCOLARLA AUTONOMAMENTE

Collegandosi al sito del Comune di Borgomanero www.comune.borgomanero.no.it è possibile calcolarsi on line le imposte dovute in acconto per l'anno 2021.

Si ricorda che per il predetto calcolo è indispensabile conoscere le rendite catastali degli immobili di proprietà, queste si possono verificare collegandosi al sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it) seguendo il seguente percorso: servizi on line – servizi catastali e ipotecario, servono il codice fiscale e i dati catastali (foglio, mappale o particella e subalterno).

E' altresì possibile calcolare il ravvedimento operoso lungo.

Per informazioni 0322/837741 Ufficio Tributi.

DENUNCIA

La dichiarazione Imu dovrà essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta.