



# COMUNE DI RONCO BRIANTINO

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA



## IMU *informa* 2021



**LE SCADENZE DI VERSAMENTO SONO:**  
**ACCONTO o UNICA SOLUZIONE 16 GIUGNO 2021**  
**SALDO 16 DICEMBRE 2021**

### Chi deve pagare

Chi possiede a titolo di:

- proprietà • usufrutto • diritto reale d'uso, di abitazione, di enfiteusi e di superficie
- concessione di immobili demaniali
- leasing

i seguenti immobili:

- 1. abitazione principale** di tipo signorile (**cat. A1**), ville (**cat. A8**), palazzi storici e castelli (**cat. A9**) e relative pertinenze (**cat. C2, C6, C7**)
- 2. altri fabbricati** (diversi dall'abitazione principale)
- 3. aree fabbricabili**
- 4. terreni agricoli** diversi da quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD), dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole.
- 5. fabbricati rurali**
- 6. immobili merce**

### CASI D'ESENZIONE

L'Imu non è dovuta:

1. per gli immobili posseduti e utilizzati da **enti non commerciali** destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di religione o di culto di cui all'art. 16 lettera a) della Legge 20 maggio 1985 n. 222 eseguite con modalità "non commerciali", nel rispetto del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 novembre 2012 n. 200.

Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU annualmente**;

2. per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole.

Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU**.

### Casi di esclusione

L'IMU non è dovuta per l'**abitazione principale non classificata in categoria A/1, A/8 e A/9** e relative pertinenze, e per gli immobili ad essa equiparati.

Per **abitazione principale** si intende l'immobile nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**.

Gli **immobili equiparati all'abitazione principale** sono:

-- unica abitazione (e relative pertinenze) posseduta (o in usufrutto) da **anziani o disabili** che, in seguito a ricovero permanente, hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che non sia data in affitto. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione viene applicata ad una sola unità immobiliare. è necessario presentare la **dichiarazione IMU**.

-- **casa familiare** (e relative pertinenze) assegnata **al genitore affidatario dei figli** con provvedimento del giudice, che costituisce altresì ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

In caso di separazione con assegnazione della casa familiare ad uno dei due coniugi, in mancanza di affidamento dei figli, l'IMU è dovuta in base ai criteri ordinari che disciplinano l'imposta.

Entrambi i coniugi devono presentare la **dichiarazione IMU**.

-- fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, purché adibiti ad abitazione principale. E' necessario presentare la **dichiarazione IMU**.

-- unica abitazione (e relative pertinenze) posseduta da **personale in servizio permanente appartenente alle FF.AA., alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile, al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 19/5/2000 n. 139, dal personale appartenente alle carriere prefettizie, a condizione che l'abitazione non sia data in affitto.

Solo in questi casi non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica nell'abitazione. E' necessario presentare la **dichiarazione IMU**.

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 per ciascuna di queste.

**ATTENZIONE: Non è possibile considerare "abitazione principale"** ai fini IMU l'unica unità immobiliare posseduta, anche se acquisita a titolo di "prima casa" e destinata ad essere adibita ad abitazione di residenza, **per il periodo durante il quale il contribuente possessore non vi abbia trasferito la residenza anagrafica e la dimora abituale sua e del suo nucleo familiare** (es. unica unità immobiliare posseduta sottoposta ad interventi edilizi che sino al termine del loro svolgimento non consentono di stabilirvi la residenza anagrafica e la dimora abituale).

La Corte di Cassazione, sentenza n. 20130 del 24 settembre 2020, ha ribadito che nel caso di coniugi che hanno stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in due Comuni differenti, nessuna delle due unità immobiliari può essere considerata abitazione principale. Da ciò ne discende che l'esenzione IMU non può essere applicata su nessuna delle due abitazioni.

## **COME SI CALCOLA L'IMPOSTA**

Per determinare l'IMU bisogna:

**1 – CALCOLARE IL VALORE DELL'IMMOBILE AI FINI IMU (= base imponibile ai fini IMU)**

**Per i FABBRICATI**

Il fabbricato è un'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta, nel catasto edilizio urbano, alla quale è **attribuita una rendita catastale**.

Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Per area pertinenziale si intende l'area, facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato, destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, tali da consentire in relazione al fabbricato una destinazione autonoma.

**Se l'area non è accatastata insieme al fabbricato, è assoggettata ad autonoma imposizione.**

Per i FABBRICATI, il valore ai fini IMU è ottenuto **umentando del 5% la rendita catastale dell'immobile** in vigore al primo gennaio 2021 e **moltiplicando il valore per il moltiplicatore** corrispondente alla categoria catastale del fabbricato, quindi:

**(rendita catastale x 1,05) x moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale del fabbricato.**

I moltiplicatori per ciascuna categoria catastale sono i seguenti:

**CATEGORIA MOLTIPLICATORE**

A1 - A2 - A3 - A4 - A5- A6 - A7- A8 - A9 - C2 - C6 - C7	160
A10 – D5	80
B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7 – B8 – C3 – C4 – C5	140
C1	55
D1 – D2 – D3 – D4 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10	65

**Per le AREE FABBRICABILI**

Il valore ai fini IMU è dato dal valore commerciale del terreno calcolato in base alla zona in cui si trova, all'indice di edificabilità e alla destinazione d'uso.

La Giunta Municipale ha deliberato valori medi di stima in base alla suddivisione delle zone nel PGT. Per l'anno 2021 detti valori sono confermati negli importi stabiliti con atto di GM nr. 32 in data 27.5.2020 e sono disponibili sul sito internet [www.comune.roncobriantino.it](http://www.comune.roncobriantino.it)

Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico.

L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.

Nel caso di fabbricato in corso di **demolizione**, di **interventi di recupero edilizio** a norma dell'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia), il contribuente deve pagare l'IMU in base a:

- valore dell'area fabbricabile (non del fabbricato), dalla data di inizio fino al termine dei lavori;
- valore del fabbricato, dalla data di termine dei lavori o utilizzo del fabbricato se antecedente il termine dei lavori.

**Per i TERRENI AGRICOLI** (diversi da quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola e dalle società agricole)

si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Il valore ai fini IMU è ottenuto **umentando del 25% il reddito dominicale dell'immobile** in vigore al 1° gennaio 2021 e moltiplicando il valore ottenuto per **135**.

**Il valore così ottenuto è la base imponibile su cui applicare l'aliquota specificata al successivo punto 2.**

**2 – MOLTIPLICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE PER L'ALIQUTA CORRISPONDENTE**

Sul valore dell'immobile ai fini IMU (base imponibile), calcolato secondo le indicazioni riportate al precedente punto 1, deve poi essere applicata l'aliquota corrispondente al tipo di immobile.

**ATTENZIONE:** rispetto al 2019 sono **variate le aliquote**.

Si veda di seguito:

- **abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: 5,4 per mille – cod. tributi 3912 (detrazione € 200,00/anno)**
- **fabbricati rurali ad uso strumentale: 1 per mille - cod. tributi 3913**

- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati: 2,5 per mille - cod. tributi 3939
- fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione della categoria D/10: 9,7 per mille; di cui la quota riservata allo Stato è pari a 7,6 per mille, ai sensi dell'art. 1, comma 380, lettera f, della L. 228/2012 e il 2,1 per mille è la quota di competenza comunale - cod. tributi 3925 (Stato) - cod. tributi 3930 (Comune)
- fabbricati diversi da quelli di cui ai punti precedenti: 9,7 per mille - cod. tributi 3918
- terreni agricoli: 9,7 per mille - cod. tributi 3914
- aree fabbricabili: 9,7 per mille - cod. tributi 3916.

**ATTENZIONE:** Non è possibile considerare "abitazione principale" ai fini IMU :

-- l'unica unità immobiliare posseduta, anche se acquisita a titolo di "prima casa" e destinata ad essere adibita ad abitazione di residenza, per il periodo durante il quale il contribuente possessore non vi abbia trasferito la residenza anagrafica e la dimora abituale sua e del suo nucleo familiare (es. se si eseguono interventi edilizi e quindi non è possibile stabilirvi la residenza anagrafica e la dimora abituale fino al termine dei lavori).

Se i componenti del **nucleo familiare** hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi nel territorio comunale, le agevolazioni per abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano per un solo immobile.

## CASI SPECIFICI

### ABITAZIONI IN USO GRATUITO

Per gli immobili concessi in **uso gratuito a figli /geni tori** (parenti in linea retta entro il primo grado), dal 2016 è prevista la **riduzione del 50% della base imponibile** imu dell'immobile.

Perché la riduzione sia concessa devono valere le seguenti condizioni:

- l'immobile dato in uso gratuito a figli/genitori NON deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- l'immobile dato in uso gratuito a figli/genitori deve essere utilizzato come abitazione principale
- chi concede l'abitazione in uso gratuito (comodante) deve risiedere nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione
- chi concede l'abitazione in uso gratuito (comodante) non deve possedere altre abitazioni in Italia, ad eccezione della propria abitazione di residenza (nello stesso Comune), la quale non deve essere accatastata come A/1, A/8, A/9.
- la concessione in uso gratuito (comodato) dev'essere registrata presso l'Agenzia delle Entrate.

Per godere della riduzione è necessario presentare la **dichiarazione IMU**. Il beneficio della riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili concessi in uso gratuito a figli/genitori può estendersi, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

## PAGAMENTO DELL' IMU 2021

Scadenza versamento acconto: **16 giugno 2021**

Scadenza versamento saldo: **16 dicembre 2021**

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 2021.

E' possibile pagare:

**con Modello F24** presso

- uffici postali (senza commissioni)
- banche (eventuali commissioni a discrezione della singola banca)
- tabaccherie convenzionate con Banca ITB (senza commissioni). Per l'elenco delle tabaccherie convenzionate: [www.tabaccai.it](http://www.tabaccai.it).

**ATTENZIONE: non** si versa l'IMU se l'importo totale annuo è **uguale o inferiore a Euro 12,00**; tutti gli importi devono essere sempre arrotondati all'euro: per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49, per eccesso se è superiore a 49.

Per compilare il Modello F24.

- inserire il codice fiscale del contribuente e i dati anagrafici.
- nello spazio "Sezione" scrivere **EL** (che sta per Ente Locale).
- nello spazio "cod. tributo" specificare il codice Comune o il codice Stato secondo quanto indicato nella tabella a pag. 4.
- **nello spazio "codice Ente" inserire H537 – corrispondente al codice catastale del Comune di Ronco Briantino.**
- barrare la casella "acconto" oppure "saldo"
- nello spazio "num. Immobili" indicare il numero degli immobili (massimo 3 cifre) a cui si riferisce il versamento effettuato con quel codice di versamento. Si considera "immobile" anche la pertinenza.
- nello spazio "rateazione/mese rif." specificare **"0101" solo per il codice tributo 3912.**

Per i versamenti fatti con tutti gli altri codici tributo il campo va lasciato bianco.

- nello spazio "anno di riferimento" deve essere indicato l'anno 2021.
- nello spazio "detrazioni" deve essere specificato l'importo delle detrazioni a cui si ha diritto.
- nella colonna "importi a debito versati" deve essere inserito il saldo dovuto relativo a quel codice di versamento.
- nello spazio "saldo finale" dovrà essere riportata la somma di tutti gli "importi a debito" meno eventuali "importi a credito compensati".

**Decorrenza:** L'IMU va assolta per anni solari - a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria - proporzionalmente alla quote di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente.

## **DICHIARAZIONE IMU**

I contribuenti devono presentare la dichiarazione IMU se si sono verificate **variazioni importanti ai fini del calcolo dell'imposta** di cui il Comune non può essere a conoscenza. Per esempio:

**1. Abitazione data in uso gratuito a figli/genitori**

**2. fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati**

**3. immobili per i quali vale il diritto a un'esenzione o agevolazione:**

– gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett.i); ai fini dell'esenzione di cui all'art. 7 comma 1 lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 occorre utilizzare l'apposita **dichiarazione telematica IMU/TASI-ENC;**

- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finchè non vengono venduti e a patto che non siano dati in affitto (beni merce);

- unica abitazione adibita ad abitazione principale, non appartenente alle categorie A/1, A/8 o A/9, posseduta e non concessa in affitto da militari e da personale appartenente alle forze dell'ordine;

- terreni (compresi gli incolti) e aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o IAP (Imprenditore agricolo a titolo principale) iscritti nella previdenza agricola o da società agricole.

## **5. immobile dato o acquisito in locazione finanziaria**

## **6. aree fabbricabili** nei seguenti casi:

- compravendita di area fabbricabile
- terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa
- area divenuta fabbricabile durante i lavori di demolizione, di interventi di recupero edilizio a norma dell'art. 3 comma 1 lettere c), d) e f) D.P.R. n. 380/2001
- variazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione.

## **7. coniugi che risiedono in abitazioni diverse nello stesso Comune**

Il/i proprietario/i delle case deve dichiarare quale delle due è da considerare come abitazione principale.

**8. Casa familiare (e relative pertinenze) 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. Entrambi i coniugi devono presentare **dichiarazione IMU** allegando copia del provvedimento del giudice.

Dev'essere dichiarato anche il **venir meno del diritto all'esenzione/agevolazione**.

La dichiarazione IMU dev'essere presentata entro il **30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui è iniziato il possesso dell'immobile o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'IMU. La dichiarazione **ha effetto anche per gli anni successivi** fino a che rimane in vigore la situazione dichiarata.

Il modello per la dichiarazione è reperibile sul sito del Comune o sul sito del Dipartimento delle Finanze (MEF).

## **SPORTELLO IMU 2021**

L'ufficio tributi fornisce assistenza agli utenti per i soli immobili posseduti in Ronco Briantino **al momento esclusivamente per via telematica e telefonica:**

### **TRAMITE E-MAIL**

E' possibile ricevere tramite e-mail il modello di pagamento F24 debitamente compilato, inviando la richiesta all'indirizzo di posta elettronica

[tributi@comune.roncobriantino.mb.it](mailto:tributi@comune.roncobriantino.mb.it).

Alla richiesta dovrà essere allegato un documento di identità e occorre indicare un recapito telefonico della persona soggetta al pagamento dell'IMU e la modalità di pagamento scelta (unica rata o due rate).

### **PRENOTA IL TUO CALCOLO DA TELEFONO**

Per quei contribuenti che non sono in possesso di un indirizzo e-mail e/o di una stampante, è possibile telefonare allo 0396079023 int. 3 dalle 09.00 alle 12.00 dal lunedì al sabato e comunicare all'incaricato il nominativo e il recapito telefonico della persona per la quale si chiede il calcolo. Successivamente verrà comunicata la data per il ritiro dei conteggi e il relativo modello di pagamento F24 presso la sede comunale.

## **CALCOLO IMU 2021**

**Sul sito del Comune è comunque disponibile il calcolatore per il calcolo in autonomia dell'imposta e la stampa del mod. F24.**