



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Bologna, 12 maggio 2021

Circolare n. 41

OGGETTO: ACCONTO IMU 2021

Ricordiamo che l'acconto dell'imposta IMU 2021 dovrà essere calcolato sulla base della situazione immobiliare del contribuente e dovrà essere pagato il 16 giugno 2021.

Nel caso vogliate avvalervi dello Studio per tale adempimento, Vi chiediamo cortesemente di volerci inviare, entro e non oltre il **19 maggio 2021**, tramite email a: segreteria@studiocrabilli.it o fax allo 051.33.89.19 (se non già consegnata) tutta la documentazione concernente gli immobili per l'anno 2021.

In particolare:

- copia **atti di compravendita** (rogiti) relativi ad acquisti/vendite;
- visure aggiornate con eventuali nuove rendite catastali, fatte a cura di Vostri tecnici di fiducia se si sono verificati interventi e variazioni agli immobili;
- **contratti di leasing immobiliare** perfezionati e/o atti notarili di **riscatto degli stessi**;
- **contratti di comodato a uso gratuito registrato a parenti in linea retta**;
- eventuali comunicazioni inoltrate ai Comuni per usufruire di aliquote agevolate come ad esempio per contratti a canone concordato;
- eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale c.d. "imbullonati" cat. D ed E**;
- eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale impianti fotovoltaici**;
- **contratti di locazione/affitto con decorrenza 2021** specificando se per l'inquilino è abitazione principale e se vi ha trasferito la residenza;
- copia **denunce di successione**;
- eventuali **dichiarazioni di inagibilità** inoltrate all'Agenzia del Territorio e/o al Comune e relativi aggiornamenti;
- segnalazione di **immobili di interesse storico – artistico**;
- accatastamenti di fabbricati rurali;
- variazioni colturali dei terreni agricoli e/o trasformazione in aree edificabili o viceversa;
- nuovi accatastamenti/costituzioni;

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





- frazionamenti, demolizioni, fusioni o altre variazioni che riguardino i fabbricati;
- **verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili nel P.R.G. /PGT comunale e per le aree edificabili** è necessario comunicare:
 - **identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica;**
 - **valore di mercato o valore attribuito dal comune al mq.**

Cosa cambia nel 2021

La Legge Finanziaria 2021 ha introdotto una riduzione del 50% dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per i pensionati residenti all'estero, anche non italiani, a condizione che gli immobili di proprietà, siti in Italia, non siano locati o ceduti in comodato, anche gratuito.

La riduzione è possibile per un solo immobile ad uso abitativo posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.

Per beneficiare della riduzione non si richiede più il requisito della cittadinanza italiana – quindi la riduzione vale anche per gli stranieri -, né l'obbligatorietà dell'iscrizione all'AIRE.

Richiede però che il contribuente sia titolare di pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia, quindi con periodi di lavoro all'estero e non maturata con contributi solo italiani.

Calcolo 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;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2021	16 giugno 2021	Aliquote anno precedente
Saldo 2021	16 dicembre 2021	Aliquote anno in corso (se pubblicate entro il 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili.

Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

		Imu
Fabbricati	➔	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➔	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➔	Sì
Aree fabbricabili	➔	Sì
Terreni agricoli	➔	Sì

⇒ Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/3 – C/4 – C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili Imu applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇒ Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile sono del tutto esenti.

⇒ Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con i migliori saluti.

Studio Crabilli & Monari Srl

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it

