

L'IMU 2021 non presenta novità particolari rispetto al 2020, è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno di possesso; è dovuta su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli solo dai proprietari o da chi vanta diritti reali di godimento sugli immobili (*usufrutto, abitazione, superficie, ecc...*), inoltre:

- **Non è dovuta sulle abitazioni principali** (tranne categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze) e **sulle pertinenze** limitatamente ad un immobile per categoria C/2-C/6-C/7, sugli immobili ad esse assimilate per legge o per regolamento comunale;
- **non** è dovuta per i terreni agricoli condotti direttamente da IAP e/o coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola e per i terreni ricadenti in alcune aree montane e di collina (*verificare zona per zona*);
- è confermata **la riduzione del 50%** della base imponibile:
 - per le abitazioni concesse in **comodato gratuito** a parenti in linea retta a condizione che:
 - l'unità immobiliare non sia nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - sia redatto contratto di comodato e venga registrato all'Agenzia delle Entrate;
 - il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
 - il comodante sia residente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - il comodante non possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, altre unità immobiliari ad uso abitativo in Italia oppure possieda solo oltre all'immobile concesso in comodato, l'abitazione principale nel medesimo Comune in cui è ubicato l'alloggio concesso in comodato;
 - per i **fabbricati dichiarati inagibili**;
 - per gli **immobili di interesse storico/artistico**;
- è prevista una **riduzione del 25%** in caso di locazione di abitazione a canone concordato;
- **esenzione** della casa coniugale per il coniuge separato assegnatario dei figli (*novità 2020 solo in caso di affidamento dei figli*);
- **nuova riduzione del 50% per i pensionati residenti all'estero**: con la LEGGE 30 dicembre 2020, n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023" è stata inserita la riduzione del 50% per un unico immobile per i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione con l'Italia;
- **Esenzione in seguito a emergenza sanitaria da Covid-19**, in base al Decreto Agosto (*Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104 – articolo 78*) per gli anni **2021** e **2022** non è dovuta l'IMU per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- **Esenzione della prima rata IMU 2021** prevista dalla Legge di Bilancio 2021 c. 599 dell'art. 1 per alcune categorie di immobili:
 - stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 - immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze;
 - immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze e dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
 - immobili della categoria catastale D utilizzati da imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di fiere o manifestazioni;immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, siano anche gestori delle attività in essi esercitate;
- Eventuali esenzioni ed agevolazioni previste dal decreto Sostegni-bis, in fase di conversione (quali: *esenzione acconto IMU per "immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui sono anche gestori" a soggetti che possono potenzialmente beneficiare del contributo a fondo perduto con partita Iva attiva al 23.03.2021 e calo minimo del 30% della media mensile di fatturato e corrispettivi realizzati nel 2020 rispetto alla medesima media mensile del 2019*).

Per poter adempiere entro il prossimo **16 GIUGNO 2021** al calcolo dell'acconto **IMU 2021** è necessario consegnare/inviare allo studio, entro il **18 maggio p.v.** tutta la documentazione relativa agli immobili per l'anno **2021** ed eventuale documentazione 2020 se non già consegnata (*in questo caso però, potrebbe essere necessario effettuare ravvedimenti del pagamento con sanzioni ed interessi*), in particolare:



- copia **atti di compravendita** (rogiti) relativi ad acquisti/vendite;
- visure aggiornate con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. 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 ad uso gratuito a parenti in linea retta**;
- **comunicazioni** di comodato e/o uso gratuito presentate ai relativi comuni previa consultazione uffici e delibere;
- eventuali **nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale categorie D ed E ed impianti fotovoltaici**;
- **contratti di locazione/affitto con decorrenza 2021**;
- copia **dichiarazioni di successione**;
- **sentenza di assegnazione** immobili al coniuge con affido figli;
- eventuali dichiarazioni di **inagibilità** inoltrate al comune;
- variazioni delle condizioni di inagibilità;
- 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;
- 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 al mq o valore tabelle comunali.
- In generale qualsiasi comunicazione relativa agli immobili.

Riepilogo modalità di pagamento F24:

Saldo modello F24	Titolari di P. IVA	NON titolari di P. IVA ** Entratel tramite intermediario
F24 con compensazione di crediti e saldo a zero	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • Fisconline **
F24 con compensazione parziale di crediti e saldo finale a debito	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • Fisconline **
F24 senza compensazione con saldo finale a debito	→	<ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • Home banking • Fisconline ** • Home banking • Cartaceo tenendo presente il limite di euro 1.999,99

Riferimento: Valentina Lapina valentina.lapina@mantovanieassociati.it
Nives Arveti nives.arveti@mantovanieassociati.it (per dichiarazioni IMU)

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.
Dr. Sergio Mantovani