



# COMUNE DI CAVA MANARA

Provincia di Pavia

Via L. Manara, 7 – 27051 Cava Manara (PV) – Tel. 0382/557511 – Fax 0382/554110 – Partita IVA 00467120184  
e-mail info@comune.cavamanara.pv.it – URL www.comune.cavamanara.pv.it

SERVIZIO 2° - ECONOMICO FINANZIARIO PERSONALE  
Ufficio Tributi

## INFORMATIVA IMU 2021 (IMPOSTA UNICA COMUNALE)

la Legge n. 160/2019 ha abolito la IUC (Imposta Unica Comunale) che comprendeva Imu, Tari e Tasi, e ha previsto, a decorrere dall'anno 2020, l'istituzione della nuova Imu che sostituisce Imu e Tasi degli anni precedenti, lasciando invariata la Tari (tassa sui rifiuti).

I Regolamenti e le aliquote Imu sono pubblicati nel presente sito.

### Che cos'è l'IMU e chi la deve pagare

La nuova Imu è la nuova **Imposta Municipale Propria**. Oggetto del tributo sono i terreni agricoli, le aree edificabili e i fabbricati situati nel territorio comunale. Il tributo deve essere versato dal proprietario o dal titolare di un diritto reale sull'immobile (ad esempio l'usufrutto).

Non si paga l'Imu relativamente a:

- **abitazione principale e relative pertinenze**, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso). E' ammessa una sola pertinenza dell'abitazione principale per categoria catastale (C/2, C/6 o C/7);
- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le **case popolari (IACP)** o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
- immobili di cui all'art. 4 c. 12-quinquies del DL 16/2012, ovvero la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- immobili di cui all'art. 2 c. 5 del DL 102/2013, ovvero gli immobili non di lusso (non appartenenti, cioè, alle categorie catastali A/01, A/08, A/09) posseduti e non locati 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'art. 28 c. 1 del DLgs 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all' art. 13 c. 8 del DL 201/2011.

La **Legge di Bilancio 2021**, alla luce delle difficoltà collegate all'emergenza sanitaria Covid-19, ha disposto che **NON è dovuto l'acconto Imu del 16 giugno 2021:**

- per gli immobili adibiti a stabilimenti balneari, lacuali, fluviali e termali;
- per gli immobili accatastati come categoria D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, agriturismi, villaggi turistici, ostelli, b&b, affittacamere, campeggi e appartamenti vacanze;
- per gli immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- per gli immobili destinati a sale da ballo, discoteche e night club.

### Abitazione principale

Ai fini Imu si considera abitazione principale l'immobile iscritto (o iscrivibile) in catasto come unica unità immobiliare in cui il possessore e 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 dello stesso comune, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Nel caso in cui due coniugi siano ciascuno proprietario di un'abitazione in cui abbiano residenza anagrafica e dimorino abitualmente e queste siano ubicate in comuni diversi, **non possono** fruire ciascuno, per la propria abitazione, delle agevolazioni per l'abitazione principale, perché viene a mancare per entrambi i coniugi il requisito dell'unitarietà della dimora e della residenza dell'intero nucleo familiare nella medesima abitazione, e di conseguenza nessuna delle due abitazioni potrà godere delle esenzioni previste dalla normativa.

## Residenti all'estero titolari di pensione

A partire dall'anno 2021 per una sola unita' immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprieta' o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e' applicata nella misura del 50%.

## Cessioni in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta

Dal 2016 non è più consentita l'assimilazione all'abitazione principale delle case concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado: genitori/figli (Legge di stabilità 2016 n. 208/2015), pertanto anche per il 2021 il proprietario dovrà pagare l'Imu su tali immobili. Per questa fattispecie l'Amministrazione ha previsto una aliquota agevolata.

La Legge di Bilancio 2020 ha confermato anche la riduzione del 50% dell'Imu dovuta, a condizione che siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'immobile deve essere utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non deve rientrare tra le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia oltre alla casa principale e deve risiedere nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il contratto di comodato gratuito deve essere registrato all'Agenzia Entrate.

## Locazioni a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98, l'Imu, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "altri immobili", è ridotta al 75%. E' quindi prevista una riduzione dell'aliquota Imu del 25%.

## Calcolo dell'IMU

Per i **terreni agricoli** la base imponibile si ottiene aumentando del 25% il reddito dominicale e moltiplicando il numero ottenuto per l'apposito moltiplicatore riportato nella tabella sottostante.

Per le **aree edificabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio dell'area (il Comune con propria deliberazione ha stabilito dei valori medi indicativi di riferimento).

Per i **fabbricati** la base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando il valore così ottenuto per il moltiplicatore indicato nella tabella che segue.

CATEGORIE	MOLTIPLICATORI
Gruppo catastale A (con esclusione della categoria A/10)	160
Categorie catastali C/2, C/6 e C/7	160
Gruppo catastale B	140
Categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140
Categoria catastale A/10	80
Gruppo catastale D (con esclusione della D/5)	65
Categoria catastale D/5	80
Categoria catastale C/1	55
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli posseduti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola	75

La base imponibile così ottenuta si moltiplica per l'**aliquota comunale**.

Le aliquote da utilizzare per il calcolo dell'imposta per il 2021 sono stabilite con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 30/04/2021, e precisamente:

- Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A/1, A/8, A/9)      esente
- Abitazione principale e relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9)      6 per mille (detrazione 200,00 €)
- Immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta, esclusi quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9      6,6 per mille

(primo o unico uso gratuito)	
- Immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta (per gli ulteriori fabbricati oltre il primo, e per tutti quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 concessi in uso gratuito)	8,6 per mille
- Fabbricati di categoria D (tranne D/10) (di cui 7,6 per mille allo Stato e 1 per mille al Comune)	10,6 per mille
- Altri immobili (comprese le aree fabbricabili)	10,5 per mille
- Immobili merce	2 per mille
- Fabbricati rurali strumentali (categoria D/10)	1 per mille

La detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9) 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 spetta a ciascuno di essi in egual misura, a prescindere dalle quote di possesso.

L'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8, A/9) si estende anche alle sue pertinenze. Si precisa che è prevista una sola unità pertinenziale per ogni categoria catastale (C/2, C/6, C/7), per cui gli altri eventuali accessori saranno da considerarsi come "altri fabbricati" ai fini del calcolo, anche se sono iscritti in catasto unitamente all'unità di uso abitativo. Le pertinenze dell'abitazione principale dovranno essere classificate **esclusivamente** nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Qualora l'importo della detrazione per l'abitazione principale risulti maggiore dell'imposta dovuta, la parte residua viene scomputata dall'imposta dovuta per le pertinenze. L'applicazione dell'aliquota ridotta alle pertinenze dell'abitazione principale, distintamente accatastate, è subordinata alla effettiva destinazione delle medesime all'utilizzo previsto dalla categoria catastale con cui risulta essere iscritta.

Se la detrazione è superiore all'importo da pagare, non si dovrà versare nulla.

Il versamento non va effettuato nel caso in cui l'imposta totale annua sia inferiore ad € 5,00 annui.

Il pagamento deve essere effettuato utilizzando esclusivamente il modello F24, reperibile in banca, in posta, o sul sito dell'Agenzia delle Entrate, indicando i codici tributo seguenti:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9)	3912	...
Terreni agricoli	3914	...
Aree fabbricabili	3916	...
Altri fabbricati	3918	...
Fabbricati cat. D (escluso D/10)	3930	3925
Immobili merce	3939	...
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	3923	...
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924	...

### **Ravvedimento operoso dell'IMU**

In caso di mancato o tardivo pagamento dell'Imu si applica la disciplina del ravvedimento operoso, ossia del versamento spontaneo a cui si applicano diverse sanzioni a seconda del tempo intercorso tra la scadenza Imu e il pagamento.

Il ravvedimento operoso per l'Imu si divide in

- ravvedimento sprint o super breve: effettuato entro 14 giorni dalla scadenza prevista, con una sanzione dello 0,1% pari a 1/10 di quella ordinaria dell'1% per ogni giorno di ritardo;
- ravvedimento breve: se si provvede al pagamento oltre il 14° giorno ed entro il 30° giorno dalla scadenza Imu con una sanzione pari all'1,5% dell'importo dovuto;
- ravvedimento medio: oltre 30 giorni ed entro 90 giorni dalla scadenza dell' Imu con una sanzione dell'1,67%;
- ravvedimento lungo: oltre i 90 giorni ed entro un anno con una sanzione del 3,75%.

La Finanziaria 2020 ha esteso all' Imu la disciplina del ravvedimento prevista per gli altri tributi, introducendo l'istituto del ravvedimento operoso lunghissimo, per cui il mancato o tardivo pagamento Imu comporta, entro due anni dalla violazione, una sanzione ridotta del 4,29%, oltre i due anni ed entro i cinque anni, una sanzione per del 5%.

Oltre alla sanzione, sono da quantificare gli interessi dovuti per il periodo che intercorre fra la scadenza dell'Imu e la data di effettivo versamento. Gli interessi vanno calcolati in base al tasso legale.

Il versamento di quanto dovuto è da effettuarsi tramite il modello F24, barrando la casella "Ravv." e sommando al tributo dovuto anche le sanzioni e gli interessi, come previsto dalla Risoluzione n. 35/E/2012 dell'Agenzia Entrate.

# **TARI (TASSA SUI RIFIUTI)**

## **Quali soggetti interessa e quali immobili riguarda**

Chiunque posseda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, con esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

## **Come si determina il tributo**

Con Delibera di Consiglio Comunale, l'Amministrazione Comunale stabilisce i criteri di determinazione delle tariffe, la classificazione delle categorie di attività e la disciplina delle riduzioni tariffarie e delle altre riduzioni ed esenzioni. Con la stessa delibera approva le tariffe.

Parametro per la determinazione del tributo è la superficie calpestabile, unitamente al numero degli occupanti.

## **Quando si versa**

L'ufficio tributi provvederà alla comunicazione delle scadenze delle rate dovute per il 2021 ed all'invio dei modelli di pagamento F24 precompilati per il loro versamento.

## **Altre disposizioni**

E'fatta salva l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente di cui all'art. 19 del d.lgs. n. 504/92. Il tributo provinciale è commisurato alla superficie dei locali ed aree assoggettabili a imposizione ed è applicato nella misura percentuale deliberata dalla provincia sull'importo della TARI.

## **Quando e come si effettua la dichiarazione**

La dichiarazione va presentata entro 90 giorni dall'inizio del possesso o della detenzione e/o della variazione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. La dichiarazione, redatta su modello predisposto dall'Ufficio Tributi, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati che comportino una variazione dell'ammontare del tributo. Ai fini della dichiarazione TARI restano ferme le superfici dichiarate o accertate a fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARSU) per gli anni precedenti.