



# *Comune di Arielli*

PROVINCIA DI CHIETI

C.A.P. 66030 ARIELLI P.ZZA CROGNALI,8 -

TEL.: 0871/93.01.11 FAX 0871/93.07.83

---

P.I. : 00199350695

e-mail: [comunearielli@comune.arielli.ch.it](mailto:comunearielli@comune.arielli.ch.it)

*I.M.U. 2021*

*GUIDA PER IL CONTRIBUENTE*

*Le legge di Bilancio 2020 ha unificato la disciplina dell'IMU-TASI cancellando quest'ultima e facendola confluire nella "nuova IMU".*

*La nuova IMU si applicherà ai possessori di beni immobili, **ad eccezione della prima casa**, ovvero all'immobile destinato ad abitazione principale o assimilata, **a meno che** tale abitazione **non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8, A/9** di cui fanno parte i beni immobili di lusso.*

*In generale, per quanto riguarda l'aliquota di base per ciascuna categoria di immobili questa è costituita dalla somma delle **previgenti aliquote di base IMU e TASI**: per gli immobili diversi dalle abitazioni principali, che rappresentano la categoria di maggior rilevanza ai fini del gettito, l'aliquota di base, è pari allo **0,86 per cento**:*

### COME FUNZIONA

*L'imposta è dovuta e liquidata, per anni solari, in misura proporzionale:*

- alla quota di possesso;*
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.*

### LA BASE IMPONIBILE

*Per applicare l'IMU occorre calcolare prima il valore dell'immobile che si ottiene rivalutando del **5%** la **rendita catastale** e moltiplicandola per:*

- **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie C/2, C/6 e C/7;*
- **140** per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie C/3, C/4 e C/5;*
- **80** per i fabbricati (uffici) categoria A/10;*
- **65** per i fabbricati del gruppo catastale D (immobili di imprese) tranne quelli classificati nella categoria D/5 (banche);*
- **55** per i fabbricati della categoria C/1 (negozi).*
- Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.*

## AREE FABBRICABILI

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

*Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando al reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 135.*

### Aliquote I.M.U. anno 2021

*Deliberazione Consiglio Comunale n 4 DEL 30.3.2021.*

#### - ALIQUOTA 0,5 per cento

(per **abitazione principale** nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**, e relative pertinenze).

*Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli 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.*

- Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come **unica unità immobiliare**, nel quale il possessore ed il suo

- nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- si intendono pertinenze dell'abitazione principale gli immobili classificati nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella **misura di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate**, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Vi deve essere identità tra il proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'abitazione principale e della pertinenza e quest'ultima deve essere durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione;
  - **Sono, altresì, considerate abitazione principale:**
    - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
    - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
    - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
    - la casa familiare 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;
    - un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione 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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - - **ALIQUTA 0,86 per cento per tutti gli immobili produttivi del gruppo catastale "D";**
    - 
    - **Immobili produttivi e strumentali agricoli categoria D/10-**  
- **ALIQUTA 0,1 per cento;**

### **ALIQUOTA 0,86 per cento per le aere fabbricabili;**

Per le abitazioni concesse ad uso gratuito a parenti in linea retta e le unità immobiliare concesse in locazione a soggetto che la utilizza come abitazione principale: **ALIQUOTA 0.50 per cento;**

### **ALIQUOTA 0,86 per cento per altri immobili**

**I TERRENI AGRICOLI sono ESENTI, in quanto il Comune di Arielli e' classificato comune montano; (Circ. Ministero Finanze n. 9 del 14.6.1993).**

### **QUOTA STATO**

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D**, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

### **ESENZIONI**

Sono confermate le esenzioni previste per la vecchia IMU con l'**eccezione** di quelle per:

- I fabbricati rurali ad uso strumentale;
- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (saranno esenti dal 1° gennaio 2022 ex art. 1, co. 751, [L. 160/2019](#))

Con riferimento agli **Enti non commerciali**, la Legge di Bilancio 2020 non modifica la precedente agevolazione prevista dall'art. 7 co1 lett. i) del D.Lgs. 504/1992, ovvero per tali enti prevista l'**esenzione** dal pagamento dell'IMU qualora ricorrano i seguenti **requisiti**:

- L'immobile sia posseduto o utilizzato da enti non commerciali di cui all'art. 73 co 1 lettera c) del TUIR;
- Lo stesso sia destinato, in via esclusiva, allo svolgimento, con modalità non commerciali, di una o più delle attività elencate all'art. 7, co1 lett. a) del D.lgs.

504/1992 (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive).

.L'esenzione è prevista anche per gli **Enti del Terzo Settore non commerciali**, che abbiano superato il test di prevalenza di cui all'art. 79, comma 5, [D.Lgs. 117/2017](#)).

### RIDUZIONI I.M.U.

- La base imponibile è ridotta del **50%** per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Costituisce indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la sussistenza di una o più delle seguenti caratteristiche: **strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni** che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; **strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni** che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale; edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone; **mancanza delle scale di accesso**.

Costituisce allo stesso modo indice della situazione di inagibilità o inabitabilità, ai soli fini tributari, la **mancanza congiunta degli impianti elettrico, idrico e sanitario**.

**Non è invece considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico ed idrico.**

La riduzione dell'imposta è **subordinata alle verifiche dell'ufficio tecnico comunale sull'effettivo stato di inagibilità dell'immobile;**

- La base imponibile è ridotta del **50%** per i fabbricati **che siano stati riconosciuti di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 200 n. 42, a prescindere dalla loro destinazione d'uso;
- l'imposta è ridotta al **75%** per gli immobili locati a **canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- La base imponibile è ridotta del **50%** 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**, a condizione che:
  - **il contratto di comodato sia registrato;**
  - **il comodante possieda un solo immobile ad uso abitativo in Italia e**

- **risiede anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**

Il beneficio spetta, altresì, 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 categorie A/1, A/8 e A/9.

### PENSIONATI ESTERI

La seconda novità è relativa alla introduzione (o per meglio dire, la reintroduzione, visto che una previsione analoga esisteva anche precedentemente alla riforma IMU, entrata in vigore lo scorso anno) di una forma di agevolazione per i pensionati residenti all'estero.

Il comma 48 dell'articolo 1 della L. 178/2020 prevede una riduzione IMU per i titolari di pensioni maturate all'estero. Dal 1 gennaio 2021, l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da soggetti non qui residenti e titolari di pensione maturata con Stati per i quali è presente una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia, viene applicata una riduzione pari alla metà dell'IMU dovuta.

Il soggetto passivo attesta i suddetti requisiti con la presentazione della **dichiarazione IMU**, da presentare entro il **30 giugno 2021** con l'indicazione dell'agevolazione applicata e con allegato il contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate.

### DICHIARAZIONE I.M.U.

I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IMU entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

Il modello di dichiarazione IMU, relativo all'anno 2020, e le relative istruzioni sono reperibili sul portale del comune al seguente indirizzo:

<http://www.comunediarielli.it>

Nelle istruzioni ministeriali sono riportate tutte le casistiche per le quali è necessario presentare la dichiarazione.

- In particolare, **non si è tenuti** a presentare la dichiarazione per i fabbricati per i quali l'unica variazione consiste nell'attribuzione o nel cambiamento della rendita catastale o per i quali è intervenuto un contratto di compravendita.
- Nelle ipotesi di obbligo dichiarativo il modello deve essere presentato entro il 30 **giugno 2021**.
- La dichiarazione ministeriale I.M.U., presentata ha effetto anche per gli anni successivi fintanto che non si verificano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

### VERSAMENTI

Il comma 762 della Legge di Bilancio 2020 **conferma le regole per il pagamento dell'imposta in due rate, ossia 16 giugno per l'acconto (50%) e 16 dicembre per il saldo (50%)** o, in alternativa, in unica soluzione entro il **16 giugno 2021**.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente, tuttavia, **in sede di prima applicazione dell'imposta**, la prima rata da corrispondere è **pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2020**.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre 2020.

*Per quel che riguarda le **modalità di versamento**, oltre al modello F24 e il bollettino postale, le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la **piattaforma PagoPA**. A tale scopo è previsto un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno e con il Dipartimento per la trasformazione digitale della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da adottare entro il 30 giugno 2020, con le modalità attuative per l'utilizzo della piattaforma.*

Modello F4  
Bollettino postale  
Piattaforma PagoPA

In ogni caso ai fini dell'obbligo di pagamento valgono le regole ordinarie per il versamento minimo, vale a dire si applica l'art. 25 della legge n. 289 del 2002 che prevede l'importo minimo di **12 euro** per i tributi degli enti locali. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

### **AGEVOLAZIONI PER EMERGENZA COVID-19**

La prima novità riguarda le agevolazioni per i soggetti che più hanno subito gli effetti delle misure di contenimento imposte per fronteggiare l'epidemia Covid-19.

Esenzione della prima rata IMU 2021 per gli immobili adibiti ad attività di tipo turistico o di intrattenimento, secondo le regole già applicate nel 2020. L'articolo 1, comma 599, della legge di bilancio 2021 (legge 178/2020) conferma, seppure in parte, la disciplina di favore dettata dalla normativa emergenziale in materia di IMU. A questa, si aggiunge l'esenzione già disposta dall'articolo 78 del DL 104/2020, per gli anni 2021 e 2022, con riferimento alle unità destinate a cinema e teatri.

La legge di Bilancio 2021 ha in particolare stabilito l'esonero dal pagamento di giugno con riferimento alle seguenti fattispecie:

- a)** immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b)** immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) 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, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi;
- c)** 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;
- d)** immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili.

Con eccezione degli immobili di cui alle lettere a) e c), per tutte le altre ipotesi l'esonero deve rispettare la regola secondo cui il gestore deve coincidere con il soggetto passivo del tributo.

Con riferimento alle attività di bed & breakfast e di affittacamere, le Faq pubblicate sul sito del dipartimento delle Politiche fiscali precisano che l'attività deve essere svolta in forma imprenditoriale, anche se questo non è imposto dalla normativa in materia.

Alle misure della manovra 2021 si aggiungono quelle dell'articolo 78 del DI 104/2020. In forza di tale previsione, gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, sono esenti per le intere annualità 2021 e 2022, a condizione che i gestori siano anche i soggetti passivi d'imposta

La regola è che l'esonero prescindendo dalla categoria catastale ma sia condizionato alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Fanno eccezione:

- 1)** gli alberghi e pensioni che devono ricadere nella categoria catastale D2;
- 2)** le unità fieristiche che devono appartenere alla categoria catastale D;
- 3)** i cinema e teatri che devono essere classificati nella categoria D3.

Il Decreto c.d. "Sostegni" ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU 2021 i soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal medesimo D.L., cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo.

Nello specifico, l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori e a condizione che i ricavi medi mensili del 2020 siano inferiori almeno del 30% rispetto ai ricavi medi mensili registrati nel 2019.

### **VERSAMENTO TRAMITE BOLLETTINO DI CONTO CORRENTE POSTALE**

I modelli sono reperibili gratuitamente presso tutti gli uffici postali.

IL NUMERO DI CONTO CORRENTE DA UTILIZZARE È: **1008857615**

In entrambi i modelli deve essere indicato il codice catastale (codice ente) del Comune di ARIELLI: **A402**

## VERSAMENTI CON F24

Il contribuente dovrà utilizzare i seguenti codici tributo:

**3912** – abitazione principale categorie catastali A1-A8-A9;

**3914** – terreni agricoli: - **ESENTI**

**3916** - aree fabbricabili;

**3918** - altri fabbricati;

**3925** – immobili produttivi classificati nel gruppo catastale D – STATO (ad aliquota del **0,76%**);

**3930** – immobili produttivi classificati nel gruppo D Stato **0,76%** – COMUNE Aliquota **0,10%**).

Barrare quindi “ACC” o “SALDO” a seconda che il pagamento si riferisca all'acconto o al saldo, indicare in cifre il “numero di immobili” e nello spazio “Anno di riferimento” l'anno di imposta cui il versamento si riferisce. L'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo dell'F24.

**I cittadini italiani residenti all'estero**, in alternativa al modello F24, possono effettuare il versamento dell'IMU tramite bonifico bancario con le seguenti modalità:

-bonifico a favore del Comune di ARIELLI “**IMU 2021**”:

BANK: Banca Popolare dell'Emilia e Romagna Filiale di Crecchio- CH-CAB. 77640 - **IT 30 B 05387 77640 00000013831**.

per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRENT), utilizzando il **codice IBAN IT0260100003245348006108000**.

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il **Decreto Fiscale 2020** estende anche ai tributi locali le regole generali sul **ravvedimento operoso** per chi regolarizza l'omesso o insufficiente versamento. In particolare, si può regolarizzare la propria posizione non più soltanto entro il primo anno dalla violazione, ma secondo le **stesse tempistiche previste per la generalità di imposte e tributi**.

La possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso sulle **sanzioni IMU** si applicherà fino alla data di invio al contribuente della cartella di pagamento da parte dell'ente locale.

La riduzione è, pertanto, pari a:

- ad un 1/10 del minimo nel caso di regolarizzazione entro trenta giorni dalla violazione;
- ad 1/9 del minimo se la regolarizzazione avviene entro novanta giorni;
- ad 1/8 del minimo, se la regolarizzazione avviene entro un anno;
- ad 1/7 del minimo, se la regolarizzazione avviene entro due anni dall'omissione o dall'errore;
- ad 1/6 del minimo se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene oltre due anni;
- ad 1/5 del minimo se la regolarizzazione avviene dopo la constatazione della violazione ma prima dell'emissione della cartella esattoriale.

### PROGRAMMA INFORMATICO DI CALCOLO DELL'IMU

Al fine di agevolare i contribuenti nelle operazioni di calcolo e versamento del tributo il Comune di Arielli mette a disposizione sul proprio sito internet un programma che consenta di effettuare i conteggi per l'anno 2021.

### ACCERTAMENTO E SANZIONI

In generale, per la nuova I.M.U., continueranno ad applicarsi le disposizioni già previste in materia di sanzioni per omesso pagamento delle imposte.

#### **NOTA BENE**

*La presente guida costituisce semplicemente uno strumento di ausilio al contribuente per il calcolo dell'I.M.U., ma non è esaustiva delle disposizioni di legge, né di regolamento alle quali si rinvia per completezza. Il Comune di Arielli declina ogni responsabilità per eventuali danni derivati da errata interpretazione dello schema di calcolo, da errori di calcolo o bug del software. L'utente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli ed è invitato a verificarne sempre l'esattezza prima di procedere con il pagamento.*

**Per qualsiasi chiarimento e ulteriori informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi al numero telefonico: 0871-930111 - SitoWeb: [www.comune.arielli.ch.it](http://www.comune.arielli.ch.it)**

