

Imposta municipale propria **2021**

aggiornato al 4/08/2021

L'IMU è stata rinnovata dalla *legge di bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019)* che stabilisce, fra l'altro, l'abolizione di IMU e TASI (Tributo sui servizi indivisibili) che componevano l'Imposta Unica Comunale (IUC). Le "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria, a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (*legge di bilancio 2020*)" possono essere consultate e scaricate nella sezione Regolamenti del sito istituzionale: www.comune.cremona.it

ATTENZIONE:

• **EMERGENZA COVID 19** - A causa degli effetti dell'emergenza sanitaria da COVID 19, per il 2021:

- **NON è dovuta la prima rata IMU per:**

a. immobili posseduti da soggetti passivi **titolari di partita IVA**, residenti o stabiliti in Italia, che svolgono **attività di impresa arte o professione o producono reddito agrario** (stessi soggetti beneficiari del contributo a fondo perduto in favore degli operatori economici previsti dal D.L. n. 41/2021), nei quali, gli stessi soggetti passivi, esercitano le attività di cui sono anche gestori.

Questi soggetti devono essere:

- **titolari di reddito agrario** o con **ricavi o compensi non superiori a 10 milioni di €** nel periodo di imposta 2019
- con l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 **inferiore almeno del 30%** rispetto al medesimo dato del 2019 (quest'ultimo requisito non è richiesto per le attività che hanno avuto inizio dal 1 gennaio 2019).

Sono **ESCLUSI** dal beneficio:

- gli **enti pubblici** (organi e amministrazioni dello Stato, compresi quelli a ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica, i comuni, i consorzi tra enti locali, le associazioni e gli enti gestori di demanio collettivo, le comunità montane, le province e le regioni), i soggetti intermediari (banche, società finanziarie, confidi ecc.) e le società di partecipazione.
- le imprese, arti e professioni e le attività agricole cessate alla data del 23 marzo 2021 oppure avviate dopo il 23 marzo 2021 (data di entrata in vigore del D.L. n. 41/2021).

(conversione D.L. 41/21 (Decreto Sostegni) con L. 21/5/21 n. 69, artt. 6-sexies-c. 1 e 2; art. 1-c. 1, 2, 3, 4).

- b. immobili adibiti a **stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali** e immobili di **stabilimenti termali**;
- c. immobili di categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili di agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence e campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- d. immobili di categoria catastale D in uso da parte di imprese che esercitano attività di allestimenti di strutture espositive per eventi fieristici o manifestazioni;
- e. immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività esercitate in questi immobili. (L. 178/20 art. 1 c. 599)

Possono beneficiare dell'esenzione solo le attività svolte **in forma di impresa**; sono esclusi dal beneficio, quindi, gli immobili gestiti da persona fisica senza partita IVA.

- **NON è dovuta l'IMU 2021** per le unità immobiliari possedute da persone fisiche e concesse in locazione a uso abitativo, se il possessore ha ottenuto in proprio favore una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, oppure successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021. (Art. 4-ter, D.L. 73/2021 convertito con modificazioni dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106)

- **NON è dovuta l'IMU per gli anni 2021 e 2022** per gli immobili di categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività esercitate in questi immobili. (D.L. 104/20 convertito con modificazioni dalla L. 126/20 art. 78 c.3)

(segue)

(segue)

- **LE ALIQUOTE 2021 SONO LE STESSE CHE ERANO IN VIGORE NEL 2020**, quindi:
 - se NON sono intervenute variazioni nel possesso degli immobili rispetto al 2020, l'IMU dovuta per il 2021 è uguale all'IMU dovuta nel 2020.
 - se invece sono intervenute variazioni nel possesso degli immobili, l'IMU 2021 dev'essere ricalcolata seguendo le indicazioni descritte di seguito.

Una novità riguarda invece i **proprietari di abitazione non residenti in Italia** (si veda punto 6, pag. 9).

SCADENZE IMU 2021

Acconto: **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: il concessionario
- leasing (= locazione finanziaria): l'utilizzatore o locatario, che è tenuto a pagare l'IMU dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto

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. **immobili equiparati all'abitazione principale**, purchè accatastati in **cat. A1, A8, A9**, e relative pertinenze. Per l'elenco degli immobili equiparati ad abitazione principale si veda a pag. 3.
3. **altri fabbricati** (diversi dall'abitazione principale)
4. **aree fabbricabili**.
5. **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.
6. **fabbricati rurali**.
7. **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce)**.

CASI D'ESENZIONE

L'Imu **NON** è dovuta:

1. per gli immobili posseduti da **enti non commerciali** (di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986), 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** (si veda a pag. 11 e seguenti).
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** (si veda a pag. 11 e seguenti).

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



Imposta municipale propria **2021**

familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare.

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 relative pertinenze si applicano **per un solo immobile**.

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** (si veda a pag. 11 e seguenti).

- **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** (si veda a pagina 11 e seguenti).

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei **soci assegnatari**.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11 e seguenti).

- unità immobiliari (e relative pertinenze) appartenenti a **cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11 e seguenti).

- fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, purché adibiti ad abitazione principale.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11 e seguenti).

- 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.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11 e seguenti).

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 categorie catastali.

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).

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. Se l'area non è accatastata insieme al fabbricato, è assoggettata ad autonoma imposizione. La mancata attribuzione di rendita per gli immobili della categoria catastale F non consente di anno-

verarli fra i fabbricati. Quindi i fabbricati di categoria F/3 “in corso di costruzione” ed i fabbricati F/2 “collabenti” (qualora lo strumento urbanistico ne preveda il recupero) devono essere assoggettati ad imposta come aree fabbricabili.

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 base imponibile delle aree fabbricabili è determinata con riferimento al valore in comune commercio al 1 gennaio, salvo che non siano intervenute variazioni negli strumenti urbanistici, nel qual caso il valore è quello risultante alla data di approvazione degli strumenti urbanistici medesimi.

I valori medi di stima per l’anno 2021 e la suddivisione delle zone sono indicati nella determinazione dirigenziale comunale n. 122 del 29 gennaio 2021, disponibile sul sito Internet www.comune.cremona.it. 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.

ATTENZIONE: in caso di area fabbricabile posseduta da comproprietari, la finzione giuridica che garantisce l’**esenzione dal pagamento** dell’imposta vale solamente per il soggetto passivo coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale o società agricola, **che la conduce**. Gli altri comproprietari devono versare l’imposta per area fabbricabile.

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)

Per terreno agricolo 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**:

(reddito dominicale x 1,25) x 135

ATTENZIONE

l’IMU si paga in base alla quota di possesso e ai mesi dell’anno solare in cui si possiede l’immobile, quindi:

- se il contribuente nell’anno 2021 possiede un immobile **solo per una quota**, sull’intero valore dell’immobile (base imponibile) deve calcolare solo la percentuale corrispondente alla sua quota di possesso.
- se un contribuente possiede l’immobile **solo per alcuni mesi** del 2021 deve:



Imposta municipale propria **2021**

- calcolare il **valore dell'immobile** (base imponibile) come sopra indicato
 - dividere il valore per 12 (mesi)
 - moltiplicare il valore ottenuto per i **mesi di effettivo possesso** dell'immobile nell'anno 2021.
- Se l'immobile è posseduto **per più della metà dei giorni del mese**, il mese è computato per intero. Se il mese ha un numero di giorni pari, e venditore e acquirente l'hanno posseduto per lo stesso numero di giorni, il giorno di trasferimento del possesso viene conteggiato in capo all'acquirente e l'imposta dovuta per lo stesso mese resta interamente a suo carico.

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 calcolata l'aliquota corrispondente al tipo di immobile.

ATTENZIONE

per gli immobili indicati nel box 'ATTENZIONE' a pag. 1, **NON è dovuto il pagamento dell'acconto IMU o dell'intera IMU a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19.**

| TIPO IMMOBILE | aliquota totale definitiva | aliquota al Comune | Codice tributo comunale | aliquota allo Stato | Codice tributo statale |
|--|----------------------------|--------------------|---|---------------------|------------------------|
| 1. Abitazione principale ¹ (solo A1 – A8 – A9) con relative pertinenze ² , e immobili ad essa equiparati | 0,60% | 0,60% | 3912 | 0,00% | / |
| 2. Abitazioni locate ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3 (affitti agevolati) - art. 5 , commi 1 e 2 | 0,94% | 0,94% | 3918 | 0,00% | / |
| 3. Abitazioni di tipo rurale (che non costituiscono abitazione principale) | 0,81% | 0,81% | 3918 | 0,00% | / |
| 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. | 0,81% | 0,81% | 3914 | 0,00% | / |
| 5. Abitazioni date in uso gratuito a parenti in linea diretta e collaterale fino al secondo grado (figli, genitori, fratelli, sorelle, nipoti-figli dei figli, nonni) | 0,88% | 0,88% | 3918 | 0,00% | / |
| 6. Abitazioni non locate ³ | 1,06% | 1,06% | 3918 | 0,00% | / |
| 7. Botteghe storiche riconosciute dalla regione Lombardia | 0,86% | 0,86% | 3918 | 0,00% | / |
| 8. Negozi e botteghe | 0,96% | 0,96% | 3918 | 0,00% | / |
| 9. Negozi e botteghe non locati ⁴ | 1,06% | 1,06% | 3918 | 0,00% | / |
| 10. Enti non economici (ONLUS ed Enti senza scopo di lucro, comprese le IL.P.A.B. riordinate in Persone Giuridiche), per tutte le categorie di immobili, esclusa la D | 0,51% | 0,51% | 3918 <i>immobili</i> 3916 <i>aree fabbricabili</i> 3914 <i>terreni</i> | 0,00% | / |
| 11. Opifici (D/1) | 0,96% | 0,20% | 3930 | 0,76% | 3925 |
| 12. Altri D (da D/2 a D/9) | 1,06% | 0,30% | 3930 | 0,76% | 3925 |
| 13. Unità destinate alla media e grande struttura di vendita (solo categoria D) | 1,06% | 0,30% | 3930 | 0,76% | 3925 |

(segue)

(segue)

| TIPO IMMOBILE | aliquota totale definitiva | aliquota al Comune | Codice tributo comunale | aliquota allo Stato | Codice tributo statale |
|---|----------------------------|--------------------|---|---------------------|------------------------|
| 14. Unità destinate alla media e grande struttura di vendita (tutte le altre categorie esclusa la D) | 1,06% | 1,06% | 3918 | 0,00% | / |
| 15. Fabbricati di categoria D di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale ed artigianale, e relativi magazzini e depositi, e a carattere terziario avanzato, di cui al documento denominato "Pacchetti localizzativi di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale - Quota interamente riservata allo Stato). | 0,76% | 0,00% | / | 0,76% | 3925 |
| 16. Fabbricati di categoria D dismessi che sono stati ristrutturati per essere destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale ed artigianale, e relativi magazzini e depositi, di cui al documento denominato "Pacchetti localizzativi di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale - Quota interamente riservata allo Stato). | 0,76% | 0,00% | / | 0,76% | 3925 |
| 17. Immobili classificati nei gruppi catastali A/10, C/2 e C/3 di nuova costruzione destinati all'insediamento di nuove attività a carattere terziario avanzato realizzati nell'area ex Annonario (CR.2), di cui al documento denominato "Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona" (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di insediamento della nuova attività produttiva risultante da visura camerale). | 0,76% | 0,76% | 3918 | / | / |
| 18. Unità immobiliari oggetto di nuovi insediamenti di cui al Programma di attuazione del Comune di Cremona - Accordo per l'attrattività (AttrACT) sottoscritto tra il Comune e Regione Lombardia - finalizzato alla promozione di particolari aree ed edifici pubblici e privati come destinazioni attrattive rivolte a soggetti che intendono investire nel territorio comunale (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data di acquisizione delle unità immobiliari oggetto di nuovo insediamento, di cui all'accordo per l'attrattività - AttrACT). Per queste stesse unità immobiliari, se di categoria D , l'IMU è versato allo Stato e non al Comune, come indicato a fianco. | 0,76% | 0,76% | 3918 <i>immobili</i> 3916 <i>aree fabbricabili</i> | / | / |
| 19. Unità immobiliari utilizzate per nuovi insediamenti di commercio di vicinato, artigianato (di servizio e artistico), del terziario (alberghi, pubblici esercizi, strutture ricettive, istruzione formazione e assistenza, attività culturali) e studi professionali all'interno dei nuclei di antica formazione: centro storico , così come individuati nel Piano di Governo del Territorio Comunale, provenienti da un periodo di mancata locazione di almeno 1 anno (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale). Per queste stesse unità immobiliari, se di categoria D , l'IMU è versato allo Stato e non al Comune, come indicato a fianco. | 0,76% | / | / | 0,76% | 3925 |

(segue)



Imposta municipale propria 2021

(segue)

| TIPO IMMOBILE | aliquota totale definitiva | aliquota al Comune | Codice tributo comunale | aliquota allo Stato | Codice tributo statale |
|---|----------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|
| 20. Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D : fabbricati di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici dismessi destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale realizzati nelle aree dismesse così come individuato nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del territorio (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale). | 0,76% | / | / | 0,76% | 3925 |
| 21. Immobili classificati nei gruppi catastali A/10, C/2 e C/3 : fabbricati di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici dismessi destinati all'insediamento di nuove attività a carattere terziario e artigianale realizzato nelle aree dismesse così come individuato nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del territorio. (aliquota agevolata valevole fino a 5 anni dalla data del nuovo insediamento , come risultante da visura camerale). | 0,76% | 0,76% | 3918 | / | / |
| 22. Fabbricati rurali ad uso strumentale | 0,00% | 0,00% | 3913 | / | / |
| 23. Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e comunque non locati (beni merce) | 0,00% | 0,00% | 3939 | / | / |
| 24. Aree fabbricabili | 1,06% | 1,06% | 3916 | 0,00% | / |
| 25. Aliquota ordinaria (tutti gli altri immobili) | 1,06% | 1,06% | 3918 | 0,00% | / |

¹ L'abitazione principale è l'immobile nel quale il proprietario e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

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).
- l'immobile dato **in USO GRATUITO a parenti**. In questo caso l'aliquota da applicare è dello 0,88 % (8,8 per mille) e non si considerano detrazioni.

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

² Le **pertinenze dell'abitazione principale** sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7** (es. cantine, garage e posti auto) nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali. Se un contribuente possiede due pertinenze accatastate nella stessa categoria (per es. 2 garage), una potrà essere considerata pertinenza dell'abitazione principale, e quindi potrà essere applicata l'aliquota dello 0,6 %, mentre all'altra dovrà essere applicata l'aliquota di base, quindi dell'1,06%.

³ Sono considerate "abitazioni non locate" quelle per le quali si verificano **contemporaneamente** le seguenti condizioni: assenza di allacciamento alle utenze (acqua, energia elettrica, gas) e mancanza di contratti di locazione registrati **da almeno un anno**.

⁴ Sono considerati "non locati" i negozi e le botteghe senza un contratto di locazione registrato **da almeno un anno**.

DETRAZIONE per ABITAZIONE PRINCIPALE (solo cat. A1, A8 e A9) e RELATIVE PERTINENZE

Dal totale dell'imposta dovuta per l'abitazione principale, immobili ad essa equiparati e relative pertinenze (valori dell'abitazione A1, A8 e A9 e delle pertinenze moltiplicati per 0,6%) **si detraggono 200 Euro** rapportati ai mesi di utilizzo e al numero di persone contribuenti **che possiedono l'immobile e che vi risiedono.**

Alcuni esempi:

- a. Due persone abitano nell'abitazione principale, ma uno dei due è unico proprietario dell'abitazione. **Cosa succede:** solo il proprietario deve pagare l'IMU su questa abitazione, usufruendo della detrazione di 200,00 Euro.
- b. Abitazione posseduta per l'intero 2021 da 3 persone; ognuna ha un 33% di possesso, ma solo per 2 di queste è abitazione principale perché vi risiedono, mentre il terzo non vi risiede. **Cosa succede:** tutti e 3 pagano l'IMU sull'abitazione, ma i 2 che vi risiedono la pagano usufruendo dell'aliquota dello 0,6% (abitazione principale) e di 100 € ciascuno di detrazione, mentre il terzo paga l'IMU applicando l'aliquota dell'1,06% e non usufruendo di alcuna detrazione.
- c. Il contribuente è unico possessore dell'abitazione principale, ma solo per alcuni mesi del 2021. **Cosa succede:** deve dividere 200,00 Euro per 12 (mesi) e moltiplicare per il numero dei mesi di possesso (per es. se ha posseduto l'abitazione principale solo per 5 mesi potrà detrarre $(200/12) \times 5 =$ Euro 83,3).

CASI SPECIFICI

1. ABITAZIONI IN USO GRATUITO

L'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea diretta e collaterale fino al secondo grado (figli, genitori, fratelli, sorelle, nipoti = figli dei figli, nonni) non è più considerato abitazione principale. Il proprietario/proprietari **paga/pagano l'IMU sull'immobile dato in uso gratuito applicando l'aliquota specifica e non può/possono godere di detrazioni.**

Il contribuente che ha dato in uso gratuito un immobile **lo deve comunicare**, come descritto a pag. 12, **entro il 31 dicembre** del primo anno di cessione. Se la cessione dell'immobile prosegue negli anni, non è necessario ripresentare la comunicazione. Per le abitazioni già in uso gratuito a parenti da anni precedenti, vale la comunicazione effettuata a suo tempo. L'eventuale cessazione (o modifica) della cessione in uso gratuito deve essere tempestivamente comunicata come descritto a pag. 12.

Aliquota da utilizzare **0,88 % (8,8 per mille).**

Per gli immobili concessi in **uso gratuito a FIGLI/GENITORI** (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.**

La 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.

2. IMMOBILI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

Per i fabbricati di interesse storico o artistico (di cui all'art. 10 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), la base imponibile è **ridotta del 50%**. Per questi immobili è necessario presentare la **dichiarazione IMU**, indicando gli estremi del vincolo (si veda a pag. 11).

3. FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI E INABITABILI

Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati inutilizzati che presentano un **notevole degrado fisico** (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti e quelli che presentano una obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione).

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, se di fatto non utilizzati, la base imponibile è **ridotta del 50%** limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistano tali condizioni. La dichiarazione di inagibilità o inabitabilità è rilasciata dall'ufficio Ambiente del Comune di Cremona sulla



Imposta municipale propria **2021**

base del sopralluogo effettuato dall'ATS a carico del proprietario.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva (ai sensi del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445) con la quale dichiara di essere in possesso di perizia accertante l'inagibilità o l'inabilità, redatta da un tecnico abilitato. Tale documentazione deve essere allegata alla **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11).

4. ENTI NON COMMERCIALI (di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986)

Sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti da enti non commerciali (di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986) 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.

Sui restanti immobili di proprietà dei medesimi soggetti, nonché delle II.PP.A.B. riordinate in persone giuridiche e delle fondazioni bancarie di cui al D. Lgs. 153/1999, esclusi gli immobili di categoria D, si paga l'IMU applicando l'aliquota agevolata dello **0,51% (5,1 per mille)**.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11).

5. ABITAZIONI LOCATE AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 (affitti agevolati)

Alle abitazioni locate ai sensi dell'art. 2 comma 3, art. 5 comma 1 e 2 della L. 431/98, il cui contratto di locazione è stato stipulato sulla base dell'accordo territoriale del comune di Cremona firmato dalle rappresentanze degli inquilini e dei proprietari, si applica l'aliquota specifica dello **0,94% (9,4 per mille)**.

Dal 2020 l'aliquota ridotta è prevista per **TUTTI gli immobili locati a canone agevolato**, senza più alcuna restrizione riferita al soggetto locatario ("Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria, a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)").

Deve essere presentata **comunicazione**, come descritto a pagina 12, nel caso in cui la locazione dell'immobile abbia inizio o venga prorogata. Nel caso in cui la locazione dell'immobile prosegua negli anni e non intervenga alcuna variazione, non è necessario ripresentare la comunicazione.

La comunicazione della **cessazione della locazione** a canone agevolato deve essere presentata **entro il 31 dicembre** dell'anno entro il quale si verifica la cessazione stessa.

Dal 2016, l'IMU sugli immobili locati a canone concordato (affitti agevolati) è ridotta al 75%.

6. ABITAZIONI DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI NON RESIDENTI IN ITALIA

Dal 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti in Italia, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU è applicata nella misura della **metà**.

È necessario presentare la **dichiarazione IMU** (si veda a pag. 11).

PAGAMENTO DELL'IMU 2021

Scadenza versamento **ACCONTO: 16 giugno 2021**

Scadenza versamento **SALDO: 16 dicembre 2021**

ATTENZIONE

per gli immobili indicati nel box 'ATTENZIONE' a pag. 1 **NON è dovuto il pagamento** dell'acconto IMU o dell'intera IMU a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19.

È possibile pagare:

1. 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.

L’F24 dev’essere presentato **ESCLUSIVAMENTE PER VIA TELEMATICA** nei seguenti casi:

- quando il soggetto che deve pagare l’IMU è **titolare di partita IVA**.
- quando **devono essere effettuate delle compensazioni**. La procedura on-line è obbligatoria sia nel caso che, per effetto delle compensazioni, il saldo finale dell’F24 sia pari a zero, sia nel caso in cui sia rimasto un importo da pagare.

2. con bollettino di conto corrente postale specifico per l’IMU con spese di commissioni

Il modello F24 in versione cartacea è disponibile presso banche e uffici postali, mentre in formato elettronico è disponibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE: NON si versa l’IMU se l’importo totale annuo è **uguale o inferiore a Euro 5,00**.

Se il contribuente **entra in possesso dell’immobile dopo il 16 giugno 2021** l’IMU, se dovuta, sarà calcolata in base ai mesi di possesso e saldata in un’unica soluzione entro il 16 dicembre 2021.

Il versamento dell’imposta dovuta:

- per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (**multiproprietà**) è effettuato dal soggetto che amministra il bene;
- per le **parti comuni dell’edificio**, costituite in condominio, è effettuato dall’amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini;
- per gli **immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa** è in capo al curatore o commissario liquidatore per il periodo di durata dell’intera procedura concorsuale, i quali devono provvedervi entro il termine di tre mesi dalla data di trasferimento degli immobili.

COME COMPILARE L’F24 SEMPLIFICATO

Nell’F24 va compilata **una riga per ogni codice di versamento** quindi, se si devono effettuare più versamenti (relativi a più immobili) con uno stesso codice, si devono sommare in una stessa riga tutti gli importi dovuti con quel codice. Più versamenti relativi ad uno stesso codice si mantengono distinti solo se riferiti ad immobili accatastati in comuni differenti, che quindi avranno un diverso “codice Ente”.

Attenzione: 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 es.: € 72,49 diventa € 72; € 72,50 diventa € 73). Per compilare il Modello F24.

- inserire il codice fiscale del contribuente e i dati anagrafici. Il campo “Codice fiscale del coobbligato, erede ecc” va compilato solo da chi esegue il pagamento per conto di un contribuente che non è nelle condizioni di farlo personalmente: defunto, persona sotto tutela, etc.
- nello spazio “Sezione” scrivere **EL** (che sta per Ente Locale).
- nello spazio “cod. tributo” inserire il codice Comune o il codice Stato come indicato nella tabella a pag. 5 e seguenti.
- **nello spazio “codice Ente” inserire D150 per gli immobili nel Comune di Cremona**. Eventuali altri immobili dovranno essere riportati con il codice del Comune in cui sono accatastati.
- 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”.



Imposta municipale propria **2021**

CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO

Dal 2013 è soppressa la quota di competenza dello Stato, pertanto l'IMU deve essere versata solo al Comune competente, ad eccezione degli immobili di categoria catastale D, per i quali l'imposta è ancora suddivisa tra Comune e Stato. I codici tributo sono specificati nella tabella a pag. 5 e seguenti.

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, o per espresse disposizioni normative. Per esempio:

- 1. ABITAZIONE DATA IN USO GRATUITO A FIGLI/GENITORI**
secondo le condizioni indicate a pag. 8 nei "Casi specifici".
- 2. FABBRICATI INAGIBILI, INABITABILI E DI FATTO NON UTILIZZATI**
Alla dichiarazione dev'essere allegata la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità rilasciata dall'Ufficio Ambiente del Comune di Cremona, sulla base del sopralluogo effettuato dall'ATS a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente può allegare una dichiarazione sostitutiva (ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28/12/2000, n. 445) con cui dichiara di possedere la perizia redatta da un tecnico abilitato che accerta l'inagibilità o l'inabitabilità. La dichiarazione dev'essere presentata **anche se è cessata la causa** di inagibilità o inabitabilità.
- 3. FABBRICATI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO** per i quali devono essere indicati gli estremi del vincolo.
- 4. IMMOBILI PER I QUALI VALE IL DIRITTO A UN'ESENZIONE O AGEVOLAZIONE**
 - immobile di **enti non commerciali** (di cui alla lettera c), comma 1, art. 73 del TUIR di cui al D.P.R. n. 917/1986); 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**;
 - 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. Dev'essere dichiarato anche il **venir meno del diritto all'esenzione**.
- 5. IMMOBILE DATO O ACQUISITO IN LOCAZIONE FINANZIARIA O CON ATTO DI CONCESSIONE SU AREA DEMANIALE**
- 6. AREE FABBRICABILI.** La dichiarazione dev'essere presentata 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**
Dichiarazione di quale dei due immobili è da considerare come abitazione principale ai fini IMU.
- 8. DIRITTO DI ABITAZIONE, USO, ENFITEUSI O DI SUPERFICIE**
La dichiarazione dev'essere presentata se inizio o cessazione di tali diritti non è stata dichiarata in catasto.
- 9. DIRITTO REALE SULL'IMMOBILE PER EFFETTO DI LEGGE**
La dichiarazione dev'essere presentata nel caso di inizio o cessazione di tale diritto, per es. l'usufrutto legale dei genitori verso i minori.

QUANDO PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

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.

COME PRESENTARE LA DICHIARAZIONE E LE COMUNICAZIONI

La dichiarazione e le comunicazioni previste dalle “Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata imposta municipale propria (IMU) a seguito della disciplina IMU di cui alla L. 27/12/2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) devono essere compilate e inviate online utilizzando lo **Sportello telematico del Comune di Cremona** all’indirizzo Internet: sportellotelematico.comune.cremona.it

Per accedere allo Sportello è necessario usare la tessera sanitaria (o un’altra Carta nazionale dei servizi) e il suo PIN (cioè il codice personale della Carta), oppure lo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale).

Per assistenza alla compilazione o rilascio del PIN, è possibile rivolgersi all’Ufficio IMU/TASI.

In alternativa, per chi non avesse la possibilità di utilizzare lo Sportello telematico, è possibile stampare i moduli scaricabili dallo Sportello telematico, compilarli e presentarli:

- tramite raccomandata con ricevuta di ritorno a: Ufficio Protocollo Generale del Comune di Cremona, Piazza del Comune n. 8 - 26100 Cremona;
- tramite Posta Elettronica Certificata all’indirizzo: protocollo@comunedicremona.legalmail.it;
- eccezionalmente, in considerazione dell’emergenza sanitaria in corso, tramite posta elettronica ordinaria all’indirizzo mail imu@comune.cremona.it.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il “ravvedimento operoso per omesso versamento” può essere effettuato per qualsiasi annualità di imposta, a condizione che gli uffici non abbiano già iniziato l’attività di accertamento informandone l’interessato:

- ravvedimento sprint – **entro 15 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari allo **0,1%** della somma non pagata, calcolato per ciascun giorno di ritardo;
- ravvedimento breve – **entro 30 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **1,5%** della somma non pagata;
- ravvedimento intermedio – **entro 90 giorni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **1,67%** della somma non pagata;
- ravvedimento lungo – **entro 1 anno** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **3,75%** della somma non pagata;
- ravvedimento lunghissimo – **entro 2 anni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **4,29%** della somma non pagata;
- ravvedimento ultrabiennale – **oltre 2 anni** dal mancato pagamento – Sanzione pari al **5%** della somma non pagata,

PER INFORMAZIONI

Ufficio IMU/TASI, via F. Geromini 7 (primo piano) - Cremona - imu@comune.cremona.it
su appuntamento o informazioni telefoniche (tel. 0372 407310):
dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,00; il mercoledì dalle 8,30 alle 16,30

Per chiedere di rateizzare un tributo o per informazioni su accertamenti e casi particolari è possibile fissare un appuntamento collegandosi all’agenda online: appuntamenti.comune.cremona.it

Per le domande di carattere più generale è possibile rivolgersi **telefonicamente o via email** anche a:

SpazioComune tel. 0372 407291 - spaziocomune@comune.cremona.it
da lunedì a venerdì dalle 8,30 alle 13,00; mercoledì dalle 8,30 alle 16,30.

www.comune.cremona.it - sportellotelematico.comune.cremona.it