

L'IMU 2021 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 é 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;
- **Esenzione della prima rata IMU 2021** prevista dal decreto Sostegni a soggetti titolari di partita IVA con i requisiti per 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 gli immobili nei quali i soggetti passivi IVA esercitano le attività di cui sono anche gestori"**;
- **Esenzione IMU 2021 per gli immobili oggetto di sospensione dello sfratto**
Con la conversione in legge del Decreto Sostegni-bis viene concessa una **forma di ristoro** a favore dei **proprietari** (o, meglio, dei possessori) degli immobili che si sono visti bloccare la possibilità di liberare un proprio immobile oggetto di **sfatto per morosità** dell'inquilino;
l'articolo 4-ter D.L. 73/2021 (*Decreto Sostegni-bis*), convertito con la L. 106/2021, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 24 luglio 2021, ha introdotto infatti per tali immobili **l'esenzione dal pagamento dell'Imu per l'anno 2021**.
Vista la perdurante crisi economica dipendente dalla pandemia da Covid-19, il legislatore è intervenuto più volte per rinviare gli effetti delle procedure di sfratto per morosità, quindi dal 22 maggio scorso, dispone un ulteriore differimento per gli sfratti che sarebbero dovuti scadere il 30 giugno 2021 stabilendo una doppia proroga differenziata a seconda della data di adozione del provvedimento di rilascio:

- per i provvedimenti di rilascio adottati **dal 28 febbraio e il 30 settembre 2020 il blocco si avrà fino al 30 settembre 2021**;
- per i provvedimenti di rilascio adottati **dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco si avrà fino al 31 dicembre 2021**.

L'articolo 4-ter D.L. 73/2021, "Esenzione dal versamento dell'imposta municipale propria in favore dei proprietari locatori" prevede che "alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU relativa all'immobile predetto.

L'esenzione di cui al precedente periodo si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021".

Per poter adempiere entro il prossimo **16 DICEMBRE 2021** al calcolo dell'acconto **IMU 2021** è necessario consegnare/inviare allo studio, entro il **20 OTTOBRE p.v.** tutta la documentazione relativa agli immobili per l'**anno 2021** 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**;
- **provvedimenti di sfratto 2020**;
- 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	<ul style="list-style-type: none">Fisconline **
F24 con compensazione parziale di crediti e saldo finale a debito	→	<ul style="list-style-type: none">Entratel o Fisconline	<ul style="list-style-type: none">Fisconline **
F24 senza compensazione con saldo finale a debito	→	<ul style="list-style-type: none">Entratel o FisconlineHome banking	<ul style="list-style-type: none">Fisconline **Home bankingCartaceo tenendo presente il limite di euro 1.999,99

Riferimento: Valentina Lapina valentina.lapina@mantovanieassociati.it

Nives Arveti nives.arveti@mantovanieassociati.it

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

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