



INFORMATIVA IMU

2020

Si ricorda che con la Legge di Bilancio 2020 - Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata abrogata la TASI ed è stata istituita la nuova IMU 2020.

L'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.

PAGAMENTO ACCONTO IMU 2020

Il versamento della rata di acconto IMU per l'anno 2020 doveva essere effettuato entro il **16 giugno 2020** in misura pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, come previsto dal comma 762 della legge 160/2019.

PAGAMENTO SALDO IMU 2020

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, entro il **16 dicembre** sulla base delle aliquote risultanti dalla delibera di Consiglio Comunale n.37 del 23.07.2020 e delle variazioni eventualmente avvenute alla situazione personale ed immobiliare.

Il Comune di Rho ha confermato per il 2020 le stesse aliquote 2019 e le ha pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 16 novembre. **Pertanto la scadenza del saldo del 16 dicembre corrisponde al conguaglio e non trova applicazione la proroga del conguaglio al 28 febbraio** stabilita in sede di conversione in legge del D.L.125/2020 contenente misure urgenti per la proroga dello stato di emergenza Covid.

Secondo le novità introdotte dal testo di legge si prospettano quindi due modalità per il saldo:

- 1) Nei comuni, **come RHO**, dove sono state già approvate le nuove aliquote per il 2020 entro il 31 ottobre - pubblicate entro il 16 novembre - la scadenza del saldo del 16 dicembre corrisponde al conguaglio. I contribuenti dovranno quindi versare la seconda rata secondo le aliquote del 2020.
- 2) Nei comuni che approveranno le nuove aliquote entro il 31 dicembre - pubblicate entro il 31 gennaio - i contribuenti entro il 16 dicembre dovranno versare il saldo 2020 con le aliquote del 2019, quindi uguale alla somma già corrisposta a giugno per l'acconto, - ed entro il 28 febbraio pagare il conguaglio, ovvero l'eventuale differenza tra quanto versato a dicembre e quanto dovuto in base alle nuove aliquote. Un'eventuale differenza negativa implica il diritto del contribuente al rimborso della somma eccedente. Si applica solo per quei Comuni che hanno stabilito aliquote diverse e fermo restando che, anche per questi Comuni, al 16 dicembre va effettuato un versamento sulla base delle aliquote dell'anno precedente.

ESENZIONI IMU per EMERGENZA COVID

Nel corso del 2020 sono state stabilite diverse esenzioni in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19:

- 1) **Decreto Rilancio** (art. 177 D.L. 34 del 19/05/2020 conv. in Legge 77/2020) e **Decreto Agosto** (art. 78 del D.L. 104 del 14/08/2020 conv. in Legge 126/2020): **non è dovuta la 1^a e la 2^a rata dell'IMU relativa a:**
 - immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
 - immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, 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 & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
 - 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.
- 2) **Decreto Agosto** (art. 78 del D.L. 104 del 14/08/2020 conv. in Legge 126/2020) **non è dovuta la 2^a rata dell'IMU relativa a:**
 - 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;
 - immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
- 3) **Decreto Ristori** (art. 9 del D.L. 137 del 28/10/2020) **non è dovuta la 2^a rata dell'IMU per** gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'allegato 1 del decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
- 4) **Decreto Ristori bis** (art. 5 del D.L. 149 del 09/11/2020) **non è dovuta la 2^a rata dell'IMU per** gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'Allegato 2 al decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020 e dell'articolo 30 del decreto 149/2020.

Si ricorda che con Ordinanza 04-11-2020 il Ministro della Salute ha individuato la Lombardia come Zona a Rischio alto e Scenario 4 (zona rossa) con le restrizioni previste dal DPCM 3-11-2020.

Principali conferme nuova IMU:

- ❖ **Esenzione abitazione principale e pertinenze:** (art. 1, commi 740 e 741 L.160/2019)

Si ricorda che :

- **"ABITAZIONE PRINCIPALE"**, è l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. La dimora e la residenza sono quindi requisiti che devono essere presenti contemporaneamente. Conseguentemente chi non dimora e non risiede in un'abitazione, pur essendo l'unico fabbricato che possiede, non può considerarla principale ma deve verificare in quale delle tipologie previste per l'IMU ricade e conseguentemente applicare l'aliquota prevista ;
- **PERTINENZA**, sono i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2 (cantina,soffitta), C/6 (autorimessa, posto auto) e C/7 (tettoia), **limitatamente ad una unità per ciascuna categoria**, pur se iscritte in catasto unitamente all'immobile destinato ad abitazione.
- ❖ **Tassazione abitazione principale e pertinenze classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota e le detrazioni previste dal Comune.
- ❖ **Riduzione del 50% della base imponibile immobili concessi in comodato**
- ❖ **Riduzione al 75% dell'imposta su immobili locati a canone concordato**
- ❖ **Assimilazione ad abitazione principale dell'ABITAZIONE** posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata solo se specificatamente previsto dal Regolamento comunale (come nel caso di Rho);
- ❖ **Assimilazione ad abitazione principale delle stesse tipologie di immobili come da precedente disciplina IMU**

Principali novità nuova IMU:

- ❖ **Tassazione abitazione dei cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE**. Non è prevista più alcuna possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, neppure per quelli già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.
- ❖ **Riduzione del 50% della base imponibile immobili concessi in comodato** anche in caso di decesso del comodatario qualora nell'immobile risiedano il coniuge e i figli minori.
- ❖ **Determinazione giorni di possesso nel mese per il calcolo dell'imposta**: il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Ad esempio:

mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;

mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

<p style="text-align: center;">ALIQUOTE 2020 <i>Delibera di C.C. n. 37 del 23.07.2020</i> CODICE ENTE COMUNE RHO: H264</p>	Aliquote	Codici Tributo Quota Comune	Codici Tributo Quota Stato
ALIQUOTA BASE (per tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale e non appartenenti alle categorie successive)	1,06 %	3918	//
ABITAZIONI PRINCIPALI ED UNA PERTINENZA per categoria catastale - C2, C6, C7- ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9	ESENTE	//	//
<p>ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ABITAZIONE posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata (<i>Regolamento Comune di Rho</i>); • UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (una pertinenza per categoria catastale - C2, C6, C7) dei soci assegnatari ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica; • FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE destinati ad alloggi sociali come definiti dalle vigenti disposizioni; • 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; • UNICA UNITÀ IMMOBILIARE posseduta, e non concessa 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; 	ESENTE	//	//
FABBRICATI adibiti ad abitazione principale classificati in categoria A/1, A/8 e A/9 ed UNA pertinenza per categoria catastale - C2, C6, C7	0,43 %	3912	//

ABITAZIONI locate con i contratto tipo ai sensi dell'art.2, comma 3, Legge 431/1998 e recepiti con l'Accordo Locale per la Città di Rho (*)	0,43 %	3918	//
PERTINENZE Abitazioni locate con i contratto tipo	1,06%	3918	//
ABITAZIONI concesse in uso gratuito dal possessore ai familiari a condizione che costoro vi abbiano fissato la propria dimora abitualmente e residenza anagrafica e rientrano nell'apposita definizione (**)	0,7%	3918	//
PERTINENZE Abitazioni concesse in uso gratuito	1,06%	3918	//
FABBRICATI accatastati in C1	0,85 %	3918	//
FABBRICATI accatastati in D	1,06 %	0,76%	3925
		0,30%	3930
TERRENI AGRICOLI	1,06 %	3914	//
AREE EDIFICABILI	1,06 %	3916	//
FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;	0,25%	3939	//
FABBRICATI RURALI ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011;	0,1%	3913	//
DETRAZIONE: si applica solo all'abitazione principale e relative pertinenze classificati in categoria A/1, A/8 e A/9 ed UNA pertinenza per categoria catastale - C2, C6, C7 fino a concorrenza del suo ammontare. Deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unita' immobiliare e' 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. Ciò vuol dire che indipendentemente dalla quota di possesso la detrazione va divisa equamente tra i proprietari che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente nell'abitazione principale per il periodo in cui si verifica tale situazione (ad esempio in presenza di 3 proprietari, 1 con quota possesso del 25% dimorante e residente, 1 con quota possesso del 25% dimorante e residente, 1 con quota del 50% non residente e non dimorante, la detrazione sarà pari a € 200:2).			200 €

(*) CONTRATTI TIPO O LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO sono quelle di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e recepiti dall'Accordo Locale per la Città di Rho.

ULTERIORE AGEVOLAZIONE:

➡ **riduzione al 75 per cento** dell'imposta determinata applicando l'aliquota corrispondente e stabilita dal Comune.

Dal 1[^] aprile 2016 inoltre è stato sottoscritto il nuovo Accordo locale per la città di Rho che va a sostituire quello firmato nel luglio 2000, rinnovando non solo la parte normativa, ma anche la parte relativa alla configurazione territoriale della città, suddivisa adesso in 3 Zone urbane omogenee, a loro volta divise ulteriormente in 3 sub-fasce, per ognuno dei quali sono stati definiti dei valori di riferimento minimo e massimo dei canoni di locazione.

Per l'applicazione della riduzione è obbligatorio presentare l'apposita dichiarazione (modello del Comune) con la quale si attesta che il contratto stipulato rispetta i parametri previsti dal precedente Accordo per tutti i contratti stipulati fino al 31 marzo 2016 o quelli stabiliti nel nuovo Accordo per i contratti stipulati dal 1 aprile 2016.

La presentazione della denuncia, oltre al rispetto delle condizioni previste dall'Accordo, sono necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione.

() DEFINIZIONE DI FAMILIARE** che può beneficiare dell'applicazione dell'aliquota agevolata: figli, per gli immobili concessi dai genitori e viceversa; i fratelli, per gli immobili concessi da altri fratelli; i nipoti per gli immobili concessi dai nonni e viceversa. L'elencazione precedente è tassativa pertanto risultano esclusi i rapporti di parentela o vincoli non specificatamente individuati. Non è altresì ammessa la concessione in uso gratuito tra coniugi.

ULTERIORE POSSIBILE AGEVOLAZIONE PER I COMODATI D'USO:

➡ **riduzione del 50 per cento** della base imponibile 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il **comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

Si ricorda che ai sensi del Codice civile "*sono parenti in linea retta le persone di cui l'una discende dall'altra*";

i parenti in linea retta entro il primo grado sono solo padre e madre/figlio o figlia.

- il beneficio si applica 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 unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Per l'applicazione della riduzione è obbligatorio presentare l'apposita dichiarazione (modello ministeriale) con la quale si attesta il possesso dei suddetti requisiti. Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Questa agevolazione è in aggiunta a quella stabilita dal Comune di Rho che individua un'aliquota particolare per i comodati d'uso estendendola a gradi di parentela diversi rispetto a quella stabilita dalla legge nazionale. Occorre quindi prestare particolare attenzione in fase di calcolo dell'imposta; potrebbe infatti essere possibile applicare solo una delle agevolazioni e non a tutti i proprietari dell'immobile concesso in uso gratuito.

MODALITA' di CALCOLO:	La base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1 ^o gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutate del 5% il moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale: ad es. 160 per fabbricati classificati nel gruppo catastale A (tranne A10), C2, C6 e C7
MODALITA' di PAGAMENTO	MODELLO F24 (o bollettino postale) utilizzando gli appositi codici Tributo
ARROTONDAMENTI:	l'importo da versare e da indicare nell'apposito campo deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo e va effettuato per ogni codice tributo e non solo sul totale
IMPORTO MINIMO da VERSARE:	I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo totale del tributo risulta inferiore a € 12,00 . Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta dal contribuente per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

OBBLIGHI DICHIARATIVI INIZIALI E DI CESSAZIONE:	<p>entro 31 DICEMBRE 2020 per le variazioni/ agevolazioni applicate NEL 2019</p> <p>entro 30 GIUGNO 2021 per le variazioni/ agevolazioni applicate NEL 2020</p> <p><i>Non sono da denunciare le compravendite di immobili o gli immobili oggetto di successione. Rimane l'obbligo solo in presenza di agevolazioni/riduzioni collegate agli immobili dichiarati in tali atti.</i></p>
DICHIARAZIONE su MODELLO MINISTERIALE:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ COMODATI D'USO per poter applicare la riduzione del 50 % della base imponibile e l'aliquota agevolata del Comune (***) ➤ TUTTE LE CASISTICHE indicate nelle istruzioni al modello ministeriale alle quali si rinvia. A titolo esemplificativo devono essere denunciati gli immobili che godono di riduzioni/agevolazioni, gli immobili oggetto di variazioni di cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie o le cui informazioni non sono aggiornate/presenti nella banca dati catastale.

DICHIARAZIONE su MODELLO MINISTERIALE od invio telematico:	<p>➤ FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA costruttrice alla vendita</p>
COMUNICAZIONE su MODELLO predisposto dal COMUNE:	<p>➤ USO GRATUITO/ COMODATI D'USO per poter applicare l'aliquota specifica e stabilita dal Comune</p> <p>➤ LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO per poter applicare l'aliquota specifica e stabilita dal Comune</p> <p>➤ ABITAZIONE POSSEDUTA a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata;</p>

(***) In mancanza di diverse indicazioni da parte del Ministero viene ritenuta valida la dichiarazione presentata con il modello IMU approvato con D.M. 30.10.2012 indicando nello spazio "Annotazioni": *Immobile concesso in uso gratuito a _____ (Cognome e Nome), C.F. _____ , con riduzione del 50% base imponibile.*

PER ULTERIORI INFORMAZIONI, CHIARIMENTI E SUPPORTO AL CALCOLO DELL'IMPOSTA:

In considerazione del periodo emergenziale e fino a diverse disposizioni organizzative l'accesso agli uffici è consentito (su appuntamento) solo in caso di esigenze indifferibili e non gestibili tramite telefono o posta elettronica .

Comune di RHO - Servizio TRIBUTI, via Villafranca 8		
Contatti telefonici per assistenza ed informazioni	(da lun. a ven. 8.30-12.30 , mart. e giov. 14.30-17.30):	02.93332558-02.93332553 - Numero verde 800144114
Calcolo imposta	solo per i nuovi contribuenti e coloro che hanno variato la propria situazione rispetto al 2019 previa richiesta via mail a : tributi@comune.rho.mi.it	
CALCOLO ON LINE	il calcolo può essere eseguito direttamente da PC di casa collegandosi ai SERVIZI ON LINE (dalla home page) del sito INTERNET, (www.comune.rho.mi.it);	
Modulistica, regolamenti, delibere	sito INTERNET, (www.comune.rho.mi.it);	