



COMUNE DI MAGNAGO

(Provincia di Milano)

- Servizio Tributi -



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

INFORMATIVA ANNO 2021

PER L'ANNO 2021

SONO STATE **CONFERMATE LE ALIQUOTE IMU ANNO 2020**

CHI DEVE PAGARE:

- ◆ i proprietari di **fabbricati**, di **aree fabbricabili** e di **terreni agricoli**;
- ◆ i proprietari di abitazione principale classificata nelle **categorie catastale A/1 , A/8 e A/9** e relative pertinenze;
- ◆ i titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati ed aree fabbricabili;
- ◆ i locatari in caso di locazione finanziaria (leasing);
- ◆ i concessionari di aree demaniali;
- ◆ se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere pagata da ciascuno in proporzione alle quote di possesso;
- ◆ all'unità immobiliare posseduta da cittadini italiani residenti all'estero "AIRE" si applica l'aliquota per altri immobili;

CHI E' ESENTE:

- ◆ l' **abitazione principale e le relative pertinenze** **eccetto** gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1 , A/8 e A/9. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il soggetto passivo e i componenti del **suo nucleo familiare** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una pertinenza per ciascuna delle categorie catastali indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Nel caso di pluralità di pertinenze appartenenti alla stessa categoria catastale, le agevolazioni si applicano alla pertinenza che presenta il maggior valore catastale.
- ◆ **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. In assenza di provvedimento del giudice l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.
- ◆ **assimilazione all'abitazione principale e relative pertinenze** per un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, che sia 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 D. Lgs. n. 139/2000 dal personale appartenente alla carriera prefettizia. L'assimilazione non opera per i fabbricati in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

- ◆ E' assimilata alla casa principale e relative pertinenze l'**unità immobiliare posseduta da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

PAGAMENTO ABITAZIONE PRINCIPALE E DETRAZIONE

L'I.M.U. è dovuta per l'unità abitativa adibita ad abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le relative pertinenze, esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo di cui sopra si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare € 200,00 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.

ABITAZIONE CONCESSA IN COMODATO D'USO

La base imponibile è ridotta del 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8, 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 sia registrato
- il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

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 ad propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1 A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

ABITAZIONE POSSEDUTA DA ANZIANI E DISABILI

L'art. 3 del Regolamento Comunale per la disciplina e l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 30/07/2020, prevede che è **assimilata all'abitazione principale** e come tale esclusa dall'IMU, l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Allo stesso regime dell'abitazione sono sottoposte le eventuali pertinenze, limitatamente ad una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7 anche se accatastata unitamente all'abitazione.

Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione IMU di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa.

IMU CASA FAMILIARE

Ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria l'assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

ALIQUOTE ANNO 2021

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 22/02/2021 sono state **confermate** per l'anno 2021 le seguenti aliquote:

- | | |
|---------------|--|
| 0,58% | per gli immobili adibiti ad abitazione principale di cui alle categorie A/1 – A/8 e A/9 e relative pertinenze, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate (C/2, C/6 e C/7) |
| 0,92 % | per tutti gli immobili iscritti o iscrivibili nelle categorie catastali A/10, C/1, C/2 (se non pertinenze di abitazioni), C/3, C/4 e nel gruppo catastale D e tutte le fattispecie di immobili non comprese nelle altre categorie indicate |
| 0,99% | per le aree fabbricabili |
| 0,76 % | per i terreni agricoli |

- 1,04%** per gli immobili categoria catastale da A/1 ad A/9 (abitazione non principale) e relative pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7;
Riduzione del 50% sugli immobili concessi in comodato d'uso, così come indicato all'articolo 1, comma 747 lettera c) della Legge 27 dicembre 2019 n. 160
- 0,18 %** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, così come indicato all'articolo 1, comma 751 delle Legge 27 dicembre 2019 n. 160
- 0,10 %** per i fabbricati rurali ad uso strumentale, così come indicato all'articolo 1, comma 750 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160

AREE FABBRICABILI

Ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU **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; sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.

TERRENI AGRICOLI

Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3 comma 51, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

Per i fabbricati inagibili o inabitabili la base imponibile è ridotta del 50%, limitatamente al periodo durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

FABBRICATI "MERCE" 2021

Per l'anno 2021 l'IMU è dovuta per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Il soggetto passivo ha l'obbligo di comunicazione al Comune, mediante modello ministeriale scaricabile dal sito web del Comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo al fine di ottenere l'agevolazione.

ESENZIONI IMU EMERGENZA COVID ANNO 2021

Come previsto dalla Legge 30 Dicembre 2020 n. 178, articolo 1 comma 599, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologia COVID -19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783 della Legge 27 Dicembre 2019 n. 160, relativa a:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale **D/2** e relative pertinenze, 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 and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della Legge 27 Dicembre 2019 n. 160, **siano anche i 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;
- **immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi**, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, **siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.**

CALCOLO DELL'IMPOSTA

Il calcolo dell'imposta si effettua applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, il coefficiente di rivalutazione come sotto indicato:

- ◆ **160** per fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, con esclusione della categoria catastale A/10
- ◆ **140** per fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4, C/5
- ◆ **80** per fabbricati classificati nella categoria catastale A/10
- ◆ **80** per fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
- ◆ **65** per Fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
- ◆ **55** per fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

applicando successivamente l'aliquota indicata, la percentuale di possesso, i mesi di possesso (nel caso l'anno non sia intero).

Le variazioni di rendita catastale intervenute nel corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, se antecedenti, dalla data di utilizzo.

QUANDO SI PAGA

I termini per il pagamento dell'IMU sono:

- ◆ **16 giugno 2021** rata in acconto pari all'imposta dovuta per il primo semestre
- ◆ **16 dicembre 2021** rata in saldo dovuto per l'intero anno a conguaglio sulla prima rata

Il pagamento non va effettuato se l'imposta annuale da versare è inferiore **a € 3,00**

COME SI PAGA

Con il modello **"F24"** disponibile presso qualsiasi sportello bancario o postale. Il versamento dovrà essere effettuato utilizzando i codici tributo ed il codice ente relativo al Comune in cui sono ubicati gli immobili (per Magnago sotto riportato). Gli importi da versare devono essere arrotondati all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi oppure per eccesso se superiore a detto importo.

CODICE ENTE COMUNE DI MAGNAGO: E819

DICHIARAZIONE IMU

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Modello di dichiarazione e istruzioni sono scaricabili direttamente dal sito internet del Comune.

CALCOLO I.M.U ON LINE

Il Comune di Magnago ha attivato il servizio di calcolo on line dell'imposta, accedendo direttamente al sito internet del comune: www.comune.magnago.it. **SERVIZIO CALCOLO IMU ON LINE.**

E' attivo anche il **Portale del contribuente**.

Il personale dell'Ufficio Tributi è a disposizione per qualsiasi chiarimento o informazione.

Tutta la modulistica e le ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet del Comune all'indirizzo: www.comune.magnago.mi.it.

La presente informativa è stata elaborata in base alla normativa sull'Imposta Municipale Propria in vigore alla data del 30 aprile 2021.

Si invitano i contribuenti a prestare particolare attenzione alle eventuali novità in materia di IMU che saranno apportate nei giorni successivi a questa pubblicazione.

Giorni ed orari di apertura al pubblico solo su appuntamento:

MARTEDI'	dalle ore 09.00 alle ore 13.00	telefono :	0331-658.305
GIOVEDI'	dalle ore 16.00 alle ore 18.30	fax:	0331-306.205
VENERDI'	dalle ore 11.00 alle ore 13.00	e-mail:	tributi@comune.magnago.mi.it
		PEC:	info@pec.comune.magnago.mi.it

Magnago, 11 Maggio 2021