



Comune di Rho

INFORMATIVA IMU

2021

Si ricorda che con la Legge di Bilancio 2020, Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata istituita la nuova IMU. L'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.

Le scadenze di pagamento sono le seguenti:

16 giugno 2021, per il versamento della rata in ACCONTO o della rata unica;

16 dicembre 2021, per il versamento a CONGUAGLIO della rata di saldo tenuto conto delle variazioni eventualmente avvenute alla situazione personale ed immobiliare.

PER IL 2021 SONO CONFERMATE LE STESSE ALIQUOTE 2020.

L'Amministrazione comunale infatti non ha approvato una nuova delibera per il 2021 pertanto, come da norma, trova applicazione la delibera di C.C. n. 37 del 23.07.2020.

ESENZIONI IMU per EMERGENZA COVID

Nel 2021 trovano applicazione alcune esenzioni già introdotte nell'anno precedente nonché alcune previste per il 2021 in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID 19:

- 1) **Decreto Agosto** (art. 78, comma 3, 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 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;
- 2) **Legge di Bilancio 2021** (art. 1, commi 599-600 della Legge 30.12.2020, n.78) **non è dovuta la 1^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 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 & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art.1, comma 743 della Legge 27 dicembre 2019, n.160, 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.
 - immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art.1, comma 743 della Legge 27 dicembre 2019, n.160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
- 3) **Art. 6 - sexies del D.L. 41/2021** (Decreto Sostegni) convertito in Legge n. 69/2021 **non è dovuta la 1^a rata dell'IMU per** gli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all'art.1, commi da 1 a 4, del decreto, il quale prevede:

1. Al fine di sostenere gli operatori economici colpiti dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, è riconosciuto un contributo a fondo perduto a favore dei soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario.
2. Il contributo a fondo perduto di cui al comma 1 non spetta, in ogni caso, ai soggetti la cui attività risulti cessata alla data di entrata in vigore del presente decreto, ai soggetti che hanno attivato la partita IVA dopo l'entrata in vigore del presente decreto, agli enti pubblici di cui all'articolo 74 nonché ai soggetti di cui all'articolo 162-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.
3. Il contributo spetta esclusivamente ai soggetti titolari di reddito agrario di cui all'articolo 32 del citato testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, nonché ai soggetti con ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b), del predetto testo unico o con compensi di cui all'articolo 54, comma 1, del medesimo testo unico, non superiori a 10 milioni di euro nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto.
4. Il contributo a fondo perduto spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 sia inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019. Al fine di determinare correttamente i predetti importi, si fa riferimento alla data di effettuazione dell'operazione di cessione di beni o di prestazione dei servizi. Ai soggetti che hanno attivato la partita IVA dal 1° gennaio 2019 il contributo spetta anche in assenza dei requisiti di cui al presente comma.

L'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

Principali conferme per il 2021:

- ❖ **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 disciplina IMU 2012-2019;**
- ❖ **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;

Principali novità 2021:

- ❖ **Tassazione residenti all'estero.** A partire dall'anno 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 nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà.

ALIQUOTE 2021 <i>Delibera di C.C. n. 37 del 23.07.2020</i> CODICE ENTE COMUNE RHO: H264	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	//	//
ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE: • 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 <i>(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).</i>			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 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:	entro 30 GIUGNO 2021 per le variazioni/ agevolazioni applicate NEL 2020 Le esenzioni riconosciute a seguito emergenza COVID dovranno obbligatoriamente essere denunciate <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>
DICHIARAZIONE su MODELLO MINISTERIALE:	➤ 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. ➤ ESENZIONI PER EMERGENZA COVID (****)
DICHIARAZIONE su MODELLO MINISTERIALE	➤ FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA costruttrice alla vendita

od invio telematico:	
COMUNICAZIONE su MODELLO predisposto dal COMUNE:	➤ USO GRATUITO/ COMODATI D'USO per poter applicare l'aliquota specifica e stabilita dal Comune ➤ LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO per poter applicare l'aliquota specifica e stabilita dal Comune ➤ 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;

(***) 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.*

(****) In mancanza di diverse indicazioni da parte del Ministero al momento ancora non rese note viene ritenuta valida la dichiarazione presentata con il modello IMU approvato con D.M. 30.10.2012 indicando nello spazio "Annotazioni": *Immobile esente per emergenza Covid in quanto....*" (precisare la tipologia di immobile)

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

L'accesso agli uffici è consentito **esclusivamente su appuntamento e per pratiche per le quali sia necessaria la presenza fisica contattando il nr. 02.93332.557 o scrivendo a tributi@comune.rho.mi.it**

Si ricorda che per accedere agli uffici:

- è obbligatorio l'uso della mascherina;
- verrà misurata la temperatura corporea prima dell'accesso, che non dovrà superare i 37,5°C; in caso contrario non sarà consentito entrare.

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 2020 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) - "Tributi" - "Calcolo IMU" ; inserendo i dati necessari si ottiene il calcolo dell'importo, la compilazione automatica e la stampa dell'F24 da utilizzare per il pagamento.	

Modulistica, delibere	regolamenti,	sito INTERNET, (www.comune.rho.mi.it);
----------------------------------	---------------------	---

Vers. del 10.06.2021