



Comune di Novara

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2021 GUIDA AL CONTRIBUENTE

SCADENZE

Prima rata, pari al 50% del dovuto: entro il 16 GIUGNO 2021
Seconda rata, pari al saldo e conguaglio: entro il 16 DICEMBRE 2021
Unica soluzione: entro il 16 GIUGNO 2021

L'**IMU – imposta municipale propria** - è l'imposta di natura patrimoniale **dovuta dal proprietario** o dal titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su beni immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili. In caso di concessione di aree demaniali ovvero di leasing immobiliare, il concessionario o locatario sono i soggetti passivi tenuti al versamento dell'IMU.

SONO SOGGETTI AD IMU tutti i fabbricati ed i terreni (ad eccezione di quelli esclusi o esenti) e tutte le aree edificabili.

Per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

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. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile.

Per **TERRENO AGRICOLO** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

DETERMINAZIONE DELL'IMU

L'IMU si paga in percentuale sul valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno ed è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, in due rate scadenti il **16 giugno** e il **16 dicembre 2021**. Il versamento deve avvenire in **AUTOLIQUIDAZIONE** da parte del contribuente.

L'imposta si versa con **Modello F24** in autoliquidazione; il contribuente, che può effettuare il calcolo gratuitamente, registrandosi ai Servizi online del Comune di Novara (<https://unica.comune.novara.it/>) e generando i relativi modelli F24.

Per agevolare i contribuenti, il Servizio Entrate fornisce i servizi di consulenza di sportello e telematici sulle modalità di calcolo e versamento dell'imposta, stampa dei relativi prospetti e modelli di pagamento F24.

L'**IMU** dovuta viene **versata al COMUNE DI NOVARA**. Solo per i **FABBRICATI** accatastati nella categoria **D** (stabilimenti industriali, capannoni, alberghi, banche, palestre, etc.) viene **versata in parte allo STATO (aliquota 0,76%) ed in parte al COMUNE DI NOVARA (aliquota 0,3%)**.

Il **VALORE IMU per un FABBRICATO** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- ◆ **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** (tranne A10) e nelle categorie catastali **C2 - C6- C7**;
- ◆ **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **B** e nelle categorie catastali **C3 - C4 - C5**;
- ◆ **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A10 e D5**;
- ◆ **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D** (tranne D5)
- ◆ **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C1**.

Il **VALORE IMU per un'AREA EDIFICABILE** è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il **VALORE IMU per un TERRENO AGRICOLO** è ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a **135** per terreni,

compresi quelli non coltivati, posseduti da soggetti **diversi** dai coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali, società agricole iscritti nella previdenza agricola.

ALIQUOTE E DETRAZIONI IMU

ALIQUOTE E DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE	
Aliquota 0,6 %	ABITAZIONE PRINCIPALE e relative PERTINENZE delle unità immobiliari accatastate in categoria A1-A8-A9 detrazione pari a Euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno
ALTRI FABBRICATI, TERRENI ed AREE EDIFICABILI	
Aliquota 1,06%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ aliquota ordinaria su tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale e pertinenze ◆ terreni edificabili ◆ terreni diversi dalle aree edificabili
Aliquota ridotta 1,00%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ alloggi regolarmente assegnati dall'Agenzia Territoriale per la Casa (detrazione pari a Euro 200,00 rapportata al periodo dell'anno)
Aliquota ridotta 1,00% e imposta ridotta del 25 %	<ul style="list-style-type: none"> ◆ immobili oggetto di contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998 ◆ immobili oggetto di contratti-tipo di locazione ad uso abitativo per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, comma 2 Legge 431/1998 <i>(per i contratti concordati art. 2 comma 3 e art.5 comma 2 firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)</i>
Imposta ridotta del 25%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Immobili oggetto di contratti-tipo di locazione transitori ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge 431/98) <i>(per i contratti firmati successivamente al 3 aprile 2018 è richiesta la verifica della conformità del contratto alla legge 431/98 rilasciata da due associazioni firmatarie dell'accordo territoriale)</i>
Aliquota 0,25%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce) non locati
Aliquota 0,1%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Fabbricati rurali ad uso strumentale

CASI DI ESCLUSIONE /ESENZIONE /ALIQUOTA ZERO

- ◆ **abitazione principale** e pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle accatastate nelle categorie A1-A8-A9;
- ◆ le pertinenze delle unità immobiliari di cui ai punti precedenti (censite in Cat. C2/C6/C7 nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria)

per le tipologie di cui sopra non è obbligatoria la presentazione della dichiarazione

- ◆ abitazione principale dei soci assegnatari di **cooperative edilizie a proprietà indivisa** e relative pertinenze;
- ◆ immobili destinati a **studenti universitari soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa**, anche in assenza di residenza anagrafica;
- ◆ abitazione destinata ad **alloggi sociali** ex art. 1, comma 741, lettera c) n. 3 Legge 160/2019 e relative pertinenze;
- ◆ **casa coniugale assegnata al genitore affidatario dei figli** (a seguito di separazione legale, annullamento o cessazione del matrimonio) e relative pertinenze, che la utilizzi come abitazione principale;
- ◆ **abitazione posseduta (non locata) dal personale in servizio permanente delle Forze Armate, Forze di polizia, Vigili del Fuoco e della carriera prefettizia** e relative pertinenze;
- ◆ le pertinenze delle unità immobiliari di cui ai punti precedenti (censite in Cat. C2/C6/C7 nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria);
- ◆ abitazione posseduta (non locata) da **anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari** e relative pertinenze, 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.

- ◆ **immobili posseduti dallo Stato**, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali, ove vi sia identità tra soggetto possessore e soggetto utilizzatore;
- ◆ **immobili particolari** elencati in via tassativa dalla legge (per esempio: fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E1 a E9, fabbricati con destinazione ad usi culturali, fabbricati destinati all'esercizio del culto);
- ◆ **terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;

per le tipologie di cui sopra é obbligatoria la presentazione della dichiarazione

CASI DI RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE O DELL'IMPOSTA

- **FABBRICATI STORICI O INAGIBILI** - La base imponibile è ridotta del 50% sui fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 D.Lgs. 42/2004), per i fabbricati inagibili o inabitabili (per informazioni consultare e il regolamento comunale disciplinante la IUC)
- **COMODATO** - La base imponibile è ridotta del 50% sulle unità immobiliari concesse in comodato, e sulle sue pertinenze classificate come C2 – C6 – C7 (nel limite di una unità per ciascuna categoria) dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:
 - ✓ il comodante (PROPRIETARIO) ed il comodatario (CHI UTILIZZA l'immobile) devono essere parenti in linea retta entro il primo grado, quindi il comodato è possibile solo tra genitori e figli e/o tra figli e genitori
 - ✓ l'abitazione concessa in comodato non sia classificata nelle categorie catastali A1 – A8 - A9
 - ✓ l'abitazione in comodato sia l'unica unità abitativa posseduta dal proprietario in aggiunta all'abitazione principale
 - ✓ il comodante deve essere anagraficamente residente ed avere dimora abituale nel Comune di Novara
 - ✓ il parente comodatario deve essere residente anagraficamente, avere dimora abituale ed utilizzare l'unità in comodato come abitazione principale
 - ✓ il contratto sia registrato
 - ✓ l'agevolazione può essere goduta al massimo per una unità immobiliare e relativa pertinenza
 - ✓ obbligo di dichiarazione IMU entro i termini di legge.
- **CITTADINI EUROPEI PENSIONATI NON RESIDENTI**- prevista la riduzione d'imposta al 50 per cento 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.
- **LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO** - Per gli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, e per gli immobili oggetto di contratti tipo di locazione a uso abitativo per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota del 10 per mille, è ridotta del 25 per cento; per gli immobili locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, l'applicazione dell'aliquota del 10 per mille è subordinata alla residenza dell'inquilino, oltre che alla presentazione della dichiarazione.

Il contribuente che beneficia delle agevolazioni sopra indicate è obbligato a presentare dichiarazione IMU entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo all'anno d'imposta.

VERSAMENTO

L'imposta non è dovuta se inferiore a Euro 12,00.

Si paga con **Modello F24** e l'importo è determinato in **AUTOLIQUIDAZIONE** dal contribuente, che può effettuare il calcolo gratuitamente, registrandosi ai Servizi online del Comune di Novara (<https://unica.comune.novara.it/>) e generando i relativi Modelli F24.

Il Modello F24 è inoltre disponibile presso banche, Poste Italiane S.p.A. e agenti della riscossione e in formato elettronico sul sito www.agenziaentrate.gov.it. Per il versamento deve essere utilizzata la sezione "IMU e altri tributi locali"; nello spazio "codice ente/codice comune" il codice catastale del Comune in cui sono situati gli immobili, costituito da quattro caratteri (Comune di Novara **F952**, altri codici comune sono reperibili nella tabella pubblicata sul sito Internet www.agenziaentrate.gov.it); nello spazio "codice Tributo" i codici di cui alla seguente tabella:

CODICI IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA			
TIPOLOGIA VERSAMENTO	CODICE TRIBUTO IMU COMUNE	CODICE TRIBUTO IMU STATO	CODICE COMUNE NOVARA
abitazione principale e pertinenze	3912		F952
fabbricati produttivi categoria D	3930	3925	
terreni agricoli	3914		
aree fabbricabili	3916		
altri fabbricati	3918		

L'**OMESSO, TARDIVO o PARZIALE VERSAMENTO** dell'IMU dovuta alle scadenze previste comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 30% degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del **RAVVEDIMENTO OPEROSO**, attraverso il versamento spontaneo di: imposta dovuta e non versata, sanzione amministrativa nella misura ridotta e interessi legali maturati, come segue:

RAVVEDIMENTO OPEROSO			
TIPO RAVVEDIMENTO	Regolarizzazione del versamento con contestuale versamento di sanzioni e interessi (moratori al tasso legale)	MISURA SANZIONE PECUNIARIA	SANZIONE PECUNIARIA
SPRINT	ENTRO 14 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	1/15 del minimo (art. 13, comma 1 lett. a D.lgs. 472/97 e art. 13, comma 1 ultimo periodo D.Lgs. 471/97)	0,1% per ogni giorno di ritardo
BREVE	ENTRO 30 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	1/10 del minimo (art. 13, comma 1 lett. a D.Lgs. 472/1997)	1,50% FISSO
INTERMEDIO	ENTRO 90 GIORNI dalla data di scadenza del pagamento	1/9 del minimo (art. 13, comma 1 lett. a bis D.Lgs. 472/1997)	1,67% FISSO
LUNGO	ENTRO IL 30/06/2022	1/8 del minimo (art. 13, comma 1 lett. b D.Lgs. 472/1997)	3,75% FISSO
XL	ENTRO IL 30/06/2023	1/7 del minimo (art. 13, comma 1 lett. b/bis D.Lgs. 472/1997)	4,29% FISSO
XXL	ENTRO IL 30/06/2024	1/6 del minimo (art. 13, comma 1 lett. b/ter D.Lgs. 472/1997)	5% FISSO

INTERESSE LEGALE 0,01% annuo	0,000027 % al giorno calcolato sull'importo dell'imposta dovuta e non versata moltiplicato per i giorni a partire dal 1° giorno successivo alla scadenza fino al giorno in cui si effettua il pagamento compreso
-------------------------------------	---

DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione per gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto nell'anno 2020 va presentata entro il 30/06/2021.

La dichiarazione può essere presentata:

- direttamente presso il Servizio Entrate sito in viale Manzoni 20;
- a mezzo trasmissione telematica diretta con posta certificata;
- a mezzo trasmissione telematica indiretta con posta certificata, da parte di intermediario fiscale autorizzato e abilitato all'invio telematico di dichiarazioni fiscali ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.R. 322/1998 e s.m.i., con le modalità applicative determinate dal Comune.
- a mezzo posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, con la dicitura Dichiarazione IMU sulla busta e l'indicazione dell'anno di riferimento.

SERVIZIO GRATUITO ONLINE PER IL CALCOLO E LA STAMPA DEI MODELLI F24

L'imposta si versa con Modello F24 è determinata in autoliquidazione dal contribuente, che può effettuare il calcolo gratuitamente, registrandosi ai Servizi online del Comune di Novara (<https://unica.comune.novara.it/>) e generando i relativi modelli F24.

CALCOLO IMU <https://unica.comune.novara.it/imuServiceCalcolo.php>

SERVIZIO DI CONSULENZA GRATUITA

Servizio Entrate - Viale Manzoni n. 20

da lunedì a venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30

numeri telefonici: 0321 3703633-96-84

e-mail: tributi@comune.novara.it - PEC: tributi@cert.comune.novara.it