

IMU, pagamento della seconda rata 2021

La fiscalità locale negli ultimi anni è stata oggetto di numerosi interventi legislativi che non sempre si sono tradotti nei risultati attesi. In tale contesto normativo abbastanza disomogeneo si suggerisce, prima di effettuare il pagamento della seconda rata dell'IMU, in scadenza per il 16 dicembre 2021, di procedere ad alcuni controlli.

Soggetti tenuti al pagamento dell'Imu	<p>In linea di principio sono obbligati al pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none">• il proprietario;• l'usufruttuario;• il titolare del diritto di enfiteusi;• il titolare del diritto d'uso;• il titolare del diritto di superficie;• il titolare del diritto di abitazione;• il coniuge assegnatario della casa coniugale;• l'utilizzatore dell'immobile in presenza di contratto di leasing.
Precisazioni	<p>Il titolare del diritto di abitazione a seguito di decesso dell'altro coniuge, pagherà l'IMU per la casa coniugale; per gli altri eventuali cespiti l'IMU sarà pagata da ciascuno degli eredi.</p> <p>Il coniuge assegnatario, in caso di separazione o divorzio, pagherà l'IMU dal momento in cui acquisisce il diritto all'uso dell'immobile.</p> <p>Per i beni immobili dati in comodato, l'IMU è a carico del comodante.</p>
Soggetti esonerati dal pagamento tributo	<ul style="list-style-type: none">• l'inquilino;• il titolare della nuda proprietà in presenza di usufrutto;• la società di leasing;• il coniuge non assegnatario, in caso di separazione o divorzio.

I beni oggetto di pagamento dell'imposta comunale	<ul style="list-style-type: none">• tutti i fabbricati;• terreni agricoli;• aree edificabili.
Modalità di calcolo del tributo	<p>Per i beni immobili:</p> <ul style="list-style-type: none">• sulla base della rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per uno dei coefficienti previsti per le specifiche categorie;• esempio: rc 500,00 categoria A/2 moltiplicatore 160 ($500 \times 5\% = 525 \times 160 = 84.000$ – imponibile IMU-). <p>Per i terreni agricoli:</p> <ul style="list-style-type: none">• sulla base del reddito dominicale rivalutato del 25% moltiplicato 135;• esempio: rd. 15,39 ($15,39 \times 25\% = 19,24 \times 135 = 2.597$- imponibile IMU). <p>Per le aree edificabili:</p> <ul style="list-style-type: none">• la base imponibile è pari al valore venale del terreno salvo diverse determinazioni del comune ove insiste il terreno.
Modalità di versamento	<p>Il versamento dell'imposta potrà avvenire con l'utilizzo di uno dei seguenti sistemi di pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none">• modello F 24;• bollettino di conto corrente.

<p>Cosa indicare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • il codice tributo nella sezione “IMU ed altri tributi locali” del modello F24, o in alternativa utilizzare il bollettino; • l'importo da pagare; • il numero degli immobili; • l'anno d'imposta (2021). <p>Inoltre va barrato il quadratino “saldo”.</p>
<p>Codici tributo da utilizzare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3912 abitazione principale e pertinenze - destinatario comune; • 3913 fabbricati rurali strumentali escluso categoria D - destinatario comune; • 3914 Terreni - destinatario comune; • 3916 aree fabbricabili - destinatario comune; • 3918 altri fabbricati - destinatario comune;
<p>Immobili di categoria D</p>	<p>Per questi immobili particolari l'imposta dovuta è suddivisa tra comune e stato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3925 fabbricati D - destinatario comune; • 3930 fabbricati D - destinatario stato.
<p>Quando e cosa pagare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • acconto pari al 50% dell'imposta annua dovuta da pagare entro il 16 giugno di ogni anno; • saldo, pari all'ulteriore 50% da pagare entro il 16 dicembre dello stesso anno. <p>Si ricorda, inoltre, che sia i soggetti titolari di partita iva che i privati possono procedere alla compensazione dell'importo dovuto mediante l'utilizzo di crediti vantati nei confronti dell'erario. In tale ultimo caso il</p>

	<p>versamento dovrà essere effettuato con l'utilizzo dei servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.</p>
Ulteriori suggerimenti	<p>Per eventuali agevolazioni deliberate dai comuni si raccomanda di verificare con attenzione le relative delibere.</p> <p>Verificare:</p> <ul style="list-style-type: none">• se le agevolazioni Covid sono estese anche al secondo semestre;• se permangono le condizioni per poter usufruire della riduzione IMU al 50% sugli immobili concessi in uso gratuito a parenti;• per gli immobili acquistati o venduti nel corso del secondo semestre, la data di cessazione o decorrenza dell'obbligo del pagamento.