

I.M.U. 2024

Imposta Municipale Propria – Legge n. 160/2019 art. 1 comma 738 e seguenti

SOGGETTI TENUTI A PAGARE L'IMU

Con Legge n. 160/2019 art. 1 comma 738 e seguenti, è disciplinata l'imposta municipale propria (IMU). Il presupposto impositivo è costituito dal possesso di immobili, collegato alla loro natura e valore. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili (fabbricati – terreni – aree fabbricabili), intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

*** E' ESCLUSA DALL'IMU L'ABITAZIONE PRINCIPALE ***

(TRANNE L'UNITA' ABITATIVA ACCATASTATA NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 O A/9)

- Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore 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 un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

COME SI CALCOLA L'IMPORTO DA PAGARE

L'imposta annua si calcola applicando l'aliquota, al valore degli immobili (base imponibile) così calcolato: **Fabbricati:** il valore è pari alla rendita catastale risultante all'Agenzia delle Entrate (Catasto) al 01/01/2023 rivalutata e moltiplicata come segue:

- categoria catastale A (ad eccezione della A/10): rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 160
- categoria catastale A/10 : rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 80
- categoria catastale B : rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 140
- categoria catastale C/1 : rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 55
- categorie catastali C/2 - C/6 - C/7: rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 160
- categorie catastali C/3 - C/4 - C/5: rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 140
- categoria catastale D (ad eccezione della D/5): rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 65 (attenzione: nel 2012 era 60)
- categoria catastale D/5: rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 80

(Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è

determinato ai sensi dell'art. 1, comma 746 Legge n. 160/2019).

- **N.B.:** le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Terreni: reddito dominicale risultante all'Agenzia delle Entrate (Catasto) al 01/01/2024 rivalutato del 25% e moltiplicato per 135;

- **N.B.:** sono esenti i terreni agricoli (anche incolti) posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e IAP (Imprenditori Agricoli Professionali) di cui all'art. 1 del del D.Lgs n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3 del citato decreto.

Aree Fabbricabili: il valore è quello venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019.

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta deve essere effettuato in due rate:

17 giugno e 16 dicembre.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del **modello F24**. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	
IMU per le aree fabbricabili	3916	
IMU per gli altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il **Comune di San Costanzo, H809**. Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

ULTERIORI INDICAZIONI UTILI AI CONTRIBUENTI

ALLOGGI REGOLARMENTE ASSEGNATI DAGLI ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI (EX IACP) O DAGLI ENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (Ex IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli **IACP**, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. n. 616/1977 sono soggetti all'aliquota ordinaria. Spetta invece per ogni alloggio assegnato la detrazione di € 200,00 prevista per l'abitazione principale. L'IMU non si applica ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22.04.08, pubblicato nella G.U. n. 146 del 24.06.08;

COMODATI

A decorrere dal 1° gennaio 2016 (legge n. 208/2015) per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio – figlio/genitore) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50%. L'agevolazione spetta a condizione che il comodante risieda e dimori nel Comune di San Costanzo, possieda al massimo due

abitazioni non di lusso, che insistono sul territorio del Comune di San Costanzo, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio - figlio/genitore che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per **le pertinenze** dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Il contribuente è poi tenuto a presentare copia del contratto registrato all'ufficio tributi.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25%.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare copia del contratto all'ufficio tributi.

FORZE DELL'ORDINE

E' altresì considerata abitazione principale un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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 decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ABITAZIONE POSSEDUTA DA SOGGETTI CON RESIDENZA ANAGRAFICA IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI

Per queste persone è stata prevista l'aliquota del 0,00 ‰ (aliquota azzerata) a seguito di ricovero permanente, purché l'unità immobiliare non risulti occupata a qualsiasi titolo da altri soggetti, ad eccezione di altri eventuali possessori contitolari, dell'eventuale coniuge, di parenti in linea retta fino al 1° grado, facenti parte della stessa famiglia anagrafica del soggetto al momento della variazione anagrafica stessa. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta la decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione. Le eventuali pertinenze rientrano nell'aliquota agevolata.

AIRE

Dal 2020 non è più prevista la possibilità di assimilare un immobile ad abitazione principale. Quindi per gli AIRE tutti gli immobili posseduti in Italia sono soggetti a imposta.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

Riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

L'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

FABBRICATI INAGIBILI/INABITABILI – BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 50%

Per gli immobili inagibili/inabitabili. Si riporta un estratto delle istruzioni ministeriali della dichiarazione IMU: *“Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistono congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni richieste dalla norma. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del*

testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso in una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato".

AREE FABBRICABILI

La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune. La relativa tabella è disponibile presso l'Ufficio Tributi o direttamente "scaricabile" dal sito internet comunale.

BENI MERCE

Sono esenti dal 2022 i beni merce delle imprese edili costruiti e destinati alla vendita e non locati (art. 1, comma 751 - Legge 27 dicembre 2019, n. 160).

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2023 – da presentare entro 30/06/2024

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

La dichiarazione (quando dovuta) va presentata entro il 30 giugno successivo all'intervenuta variazione. Per le variazioni dell'anno 2023: 30/06/2024.