



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

CHI PAGA L'IMU?.....	1
IN QUALI CASI NON SI APPLICA L'IMU?	2
COME SI CALCOLA L'IMU?	3
QUALI SONO LE ALIQUOTE E LE DETRAZIONI?	4
QUANDO E COME SI PAGA?	4
IMMOBILI STORICI - FABBRICATI INAGIBILI – FABBRICATI IN COMODATO -	5
<u>TITOLARI DI PENSIONE ESTERA</u>	5
IMMOBILI AFFITTATI A CANONE CONCORDATO	6
CASI DI ESENZIONE IMU	6
IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO	6
DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE	6
COSA FARE SE CI SI E' DIMENTICATI DI PAGARE?	7
COSA SUCCEDDE SE NON SI PAGA L'IMU?	7

Gentile Contribuente,

in questo vademecum si trovano alcune informazioni necessarie per il pagamento dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I.MU - anno 2024 disciplinata dalla L. 160/2019 e successive modificazioni ed integrazioni.

CHI PAGA L'IMU?

I soggetti passivi dell'imposta sono **coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:**

- **Proprietà;**
- **Usufrutto;**
- **Uso;**
- **Abitazione;**
- **Enfiteusi;**
- **Superficie;**
- **Il concessionario su aree demaniali;**
- **Il locatario di immobili in leasing** (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata del contratto stesso;

- **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 i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.
 - Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
 - Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
- 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.**

IN QUALI CASI NON SI APPLICA L'IMU?

➤ 1. ABITAZIONI PRINCIPALI DI CATEGORIA A/2 A/3 A/4 A/5 A/6 A/7 E PERTINENZE

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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare; è necessario presentare opportuna dichiarazione IMU nel caso di nucleo familiare disgiunto. 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.

➤ 2. ABITAZIONI POSSEDUTE DA ANZIANI E DISABILI

E' assimilata all'abitazione principale 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare; la dichiarazione IMU va presentata a pena di decadenza.

➤ 3. CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI

E' assimilata all'abitazione principale 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**. E' richiesta la presentazione della dichiarazione IMU se non già presentata.

➤ 4. UNICO IMMOBILE POSSEDUTO DALLE FORZE ARMATE E DI POLIZIA

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; E' richiesta la presentazione della dichiarazione IMU se non già presentata.

➤ 5. IMMOBILI DI COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI SOCI

Si tratta delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari incluse le unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza della residenza anagrafica.

➤ 6. ALLOGGI SOCIALI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale. E' richiesta la presentazione della dichiarazione IMU se non già presentata.

COME SI CALCOLA L'IMU?

L'IMU si calcola come segue:

Imposta dovuta =

= BASE IMPONIBILE X (MESI DI POSSESSO/ 12) X (PERCENTUALE DI POSSESSO %) X (ALIQUOTA IMU) - DETRAZIONE

la base imponibile è il valore degli immobili

➤ **IL VALORE PER I FABBRICATI:**

Rendita Catastale X 1,05 X moltiplicatore

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore 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** ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti **moltiplicatori**:

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE
A/1 .. A/9 e A/11	160
C/2 C/6 C/7	160
C/3 C/4 C/5	140
B/1 .. B/8	140
A/10 e D/5	80
D (esclusi D/5)	65
C/1	55

Per controllare la rendita catastale attribuita all'immobile è possibile accedere gratuitamente al sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it nella sezione "schede informative e servizi... – consultazione rendite catastali".

➤ **IL VALORE PER I TERRENI AGRICOLI:**

Reddito Dominicale X 1,25 X 135

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 per cento** ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, **un moltiplicatore pari a 135**.

Per controllare il reddito dominicale è possibile accedere gratuitamente al sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it nella sezione "schede informative e servizi... – consultazione rendite catastali".

➤ **IL VALORE PER LE AREE FABBRICABILI:**

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, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione

dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'unità immobiliare censita in catasto come unità collabente o in altra categoria fittizia va considerata come area edificabile soggetta ad imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e da quella che ne costituisce pertinenza con riguardo alle condizioni urbanistiche/edilizie, ai volumi esistenti e alle possibilità di utilizzo ai fini edificatori.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 30/3/2020 sono stati approvati i valori minimi di riferimento per le aree edificabili

Un'area pertinenziale si intende parte integrante del fabbricato e non è soggetta a IMU esclusivamente quando costituisce pertinenza del fabbricato ai fini urbanistici ed è accatastata unitariamente al fabbricato stesso.

QUALI SONO LE ALIQUOTE E LE DETRAZIONI?

Le aliquote e le detrazioni da applicare per l'anno 2022 sono le aliquote di base e la detrazione previste dalla L. 160/2019:

5,00 per mille € 200,00 detrazione	<u>ABITAZIONE PRINCIPALE DI LUSSO DI CATEGORIA A/1 A/8, A/9 E PERTINENZE</u> Dall'imposta così calcolata si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 , rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è destinato ad abitazione principale e al numero di contitolari conviventi.
8,60 per mille	<u>ALIQUOTA ORDINARIA PER: TUTTI GLI ALTRI FABBRICATI ED AREE</u>
8,60 per mille	Per gli immobili ad uso produttivo di categoria D (esclusi i D/10) di cui la quota pari al 7,6 per mille è riservata allo Stato (quota Stato)
7,6 per mille	<u>TERRENI AGRICOLI</u>
1 per mille	<u>1.FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE DELL'AGRICOLTURA</u>

QUANDO E COME SI PAGA?

L'IMU si paga in due rate scadenti il:

- **16 giugno** **pagamento imposta dovuta per il primo semestre**
- **16 dicembre** **conguaglio**

Resta facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno 2024 (con proroga a lunedì 17 giugno)

L'IMU potrà essere pagata tramite:

- modello F24 in posta o in banca, senza alcuna commissione.

I codici utili per la compilazione dell'f24 sono i seguenti:

M048 : codice ente (Villorba)

- 3912: abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE

- **3913:** fabbricati rurali ad uso strumentale - COMUNE
- **3914:** terreni – COMUNE
- **3916:** aree fabbricabili – COMUNE
- **3918:** altri fabbricati – COMUNE
- **3925:** fabbricati D – STATO
- **3930:** fabbricati D – COMUNE

Per i residenti all'estero che non potessero utilizzare il modello F24, è possibile provvedere al pagamento a mezzo bonifico bancario nel conto corrente di Tesoreria Comunale Intesa San Paolo SpA

IBAN IT 07 L 03069 12117 100000046371

BIC: BCITITMM

indicando nella causale: la sigla "IMU Comune di Villorba"; i codici tributo IMU; l'anno di riferimento; l'indicazione "Acconto" o "Saldo" e Cognome – nome - codice fiscale del contribuente.

Per gli enti non commerciali proprietari di immobili in cui si svolge attività mista (commerciale e non commerciale) il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento.

IMMOBILI STORICI - FABBRICATI INAGIBILI – FABBRICATI IN COMODATO -

Previa opportuna dichiarazione IMU, la base imponibile dei fabbricati è ridotta al 50 per cento nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, l'immobile deve essere oggettivamente inidoneo all'uso a cui è destinato per ragioni di pericolo dell'integrità fisica o alla salute delle persone e deve trovarsi in una situazione di degrado strutturale tale da pregiudicare l'incolumità di eventuali occupanti e tale situazione non deve essere sanabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non possono essere considerati tali gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, manutenzione, recupero, restauro, ristrutturazione, ammodernamento o al miglioramento degli edifici.
- **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 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 a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

TITOLARI DI PENSIONE ESTERA

Previa opportuna dichiarazione IMU:

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 e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi. (L. 30/12/2020, n. 178 art 1 comma 48).

IMMOBILI AFFITTATI A CANONE CONCORDATO

L'IMU è ridotta al 75% nel caso di abitazioni locate a canone concordato, di cui alla L 431/1998, in conformità all'accordo territoriale per il Comune di Villorba siglato in data 30/3/2018; per beneficiare della riduzione **deve essere presentata dichiarazione IMU con allegati il contratto di locazione e l'attestazione di conformità** da parte di una delle associazioni di categoria firmatarie dell'accordo (risposta a quesito in merito alle agevolazioni fiscali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6/2/2018).

CASI DI ESENZIONE IMU

Previa presentazione di opportuna dichiarazione IMU, sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- **i terreni agricoli posseduti e condotti** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- **gli 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 ai compiti istituzionali.
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da **E/1 a E/9**.
- i fabbricati **con destinazione ad usi culturali** di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.
- i fabbricati destinati esclusivamente all'**esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze.
- i fabbricati **appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali** per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e **destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i)**; si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- **gli immobili dati in comodato gratuito al Comune** od ad altro ente territoriale o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari. Per tale agevolazione è necessario la presentazione di dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- **I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.**

IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'Euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Il versamento non è dovuto per somme inferiori a € 12,00 annui.

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

La dichiarazione di variazione della situazione dei propri immobili deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione utilizzando il modello approvato dal Ministero delle Finanze.

Per gli enti non commerciali è prevista apposita dichiarazione IMU enti non commerciali (ENC) che va inviata telematicamente.

COSA FARE SE CI SI E' DIMENTICATI DI PAGARE?

In caso di ritardo nel versamento di una rata si può effettuare un "ravvedimento operoso", cioè si effettua il versamento aggiungendo gli interessi legali e una sanzione ridotta, calcolata sul tributo non versato, nelle seguenti misure:

RAVVEDIMENTO OPEROSO (art. 13 D.Lgs. 472/97)

Tipologia violazione	Termine temporale	Sanzione	Interessi
Omesso versamento	Nei primi 14 giorni dalla scadenza	0,1% per ogni giorno di ritardo	
Omesso versamento	Dal 15° al 30° giorno dalla scadenza	1,5%	
Omesso versamento	Dal 31° fino al 90° giorno dalla scadenza	1,67%	0,5% dal 01/01/2015 0,2% dal 01/01/2016
Omesso versamento	Dal 91° giorno fino al termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno in corso	3,75%	0,1% dal 01/01/2017 0,3% dal 01/01/2018 0,8% dal 01/01/2019
Omesso versamento	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno successivo a quello del mancato pagamento	4,29%	0,05% dal 01/01/2020 0,01% dal 01/01/2021 1,25% dal 01/01/2022
Omesso versamento	Oltre il suddetto termine	5,00%	5,00% dal 01/01/2023 2,5% dal 01/01/2024
Omessa presentazione della dichiarazione (*)	Fino a 90 giorni dalla violazione	10,00%	
Omessa presentazione della dichiarazione (*)	Dal 91° giorno fino al 30 giugno dell'anno successivo	12,50%	

(* la sanzione per il ravvedimento in caso di omessa presentazione della dichiarazione è calcolata sul 100% del tributo dovuto, con un minimo di € 50,00)

COSA SUCCEDE SE NON SI PAGA L'IMU?

In caso di omissione di pagamento il Comune emette un avviso di accertamento per recuperare l'imposta non versata e applica le sanzioni previste dalla legge (minimo 30%) e gli interessi legali