

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

Informazioni generiche – aggiornamento MAGGIO 2022

L'IMU - l'Imposta Municipale Unica, o propria è stata oggetto di diverse revisioni normative nel corso del tempo. Attualmente è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019 nr. 160.

CHI DEVE PAGARE L'IMU

art. 1 commi 740 e 743 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

L'imposta municipale propria è dovuta in caso di possesso di immobili esclusa l'Abitazione Principale o assimilata (salvo quelle in categoria A1/A8/A9).

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

SCADENZE E APPLICAZIONE IMU

art. 1 commi 761 e 762 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

Le scadenze per il versamento IMU sono 16 giugno (acconto) e 16 dicembre (saldo).

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre in base al possesso mensile.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed 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 (esempio mese di giugno, vendita 15/06 - mese in capo all'acquirente). A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

DIFFERIMENTO DEI TERMINI PER IL VERSAMENTO

Con delibera di Consiglio Nr. 17 del 31/03/2020 è stato approvato il nuovo Regolamento IMU che prevede un differimento dei termini per il versamento nella seguente casistica (art. 19)

1. In caso di decesso del Contribuente i termini ordinari di versamento sono sospesi fino alla presentazione della dichiarazione di successione e comunque non oltre un anno dalla data del decesso.
2. Il differimento non può riguardare la quota di competenza dello Stato, calcolata sui fabbricati del gruppo "D".

CALCOLO IMU

art. 1 comma 745 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

La base per calcolare l'IMU è data dalla rendita catastale (così come risulta dalla visura catastale).

La rendita va rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente della categoria catastale dell'Immobile.

Si ottiene così l'imponibile ai fini IMU, che va moltiplicato per l'aliquota deliberata dal Comune per quella categoria di immobile.

Esempio: Appartamento cat. A02 - Abitazioni di tipo civile - Rendita catastale da visura 721,75.

Rivalutazione rendita: $721,75 \times 5\% = 757,84$

$757,84 \times 160$ (coefficiente di rivalutazione per la categoria) = 121.256,40 Imponibile IMU

$121.256,40 \times 10,2$ per mille (aliquota IMU Comune di Scanzorosciate) = 1.236,79 che si arrotonda a 1237,00

L'importo va rapportato ai mesi di possesso e alla percentuale di possesso dell'immobile.

Attenzione: i codici di rivalutazione sono diversi a seconda delle categorie catastali.

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

art. 1 comma 740 lett b legge 27 dicembre 2019 nr. 160 come mod. dall'art. 5-decies DL 146/2021

Non si paga l'IMU sulle dall'IMU LE ABITAZIONI PRINCIPALI E LE PERTINENZE.

NOVITA' dal 2022:

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.**

Per l'abitazione principale è stato specificato che, in presenza di nuclei familiari con residenza in immobili differenti, **il contribuente debba scegliere quale debba considerarsi come abitazione principale e quindi beneficiare della esenzione.**

Per beneficiare della esenzione **è necessario presentare Dichiarazione IMU** in cui specificare quale sia l'immobile da intendersi quale abitazione principale, barrare il campo Esenzione e riportare nelle annotazioni la seguente motivazione: "Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019"

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.

Non sono esenti e continuano ad essere assoggettate a IMU l'abitazione principale delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le pertinenze della stessa.

ATTENZIONE - Chiarimenti importanti abitazione principale e trasferimento residenza:

Il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nella casa acquistata come prima casa è **SOLAMENTE PER** usufruire del regime il regime di tassazione agevolato IVA, Imposta di registro, imposte ipotecarie.

Per quanto riguarda l'IMU la NORMATIVA è DIVERSA: 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."

Il che significa che l'IMU andrà pagata in quanto verrà considerata come "altro fabbricato/seconda casa" sino al momento in cui sarà effettivo il trasferimento della residenza (anche se non si possiedono altri immobili).

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

art. 1 comma 740 lett c legge 27 dicembre 2019 nr. 160

Sono altresì considerate abitazioni principali (e quindi esenti da IMU):

- 1) **le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) **le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa** destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) **i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali**, come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) **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. (va presentata all'ufficio tributi copia della sentenza di separazione/divorzio dalla quale risulti l'assegnazione dell'abitazione);
- 5) 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.
- 6) 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**. La predetta agevolazione può essere applicata per una sola unità immobiliare.

RIDUZIONI IMU:

COMODATO USO GRATUITO

art. 1 comma 747 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

La base imponibile è ridotta del 50 per cento 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 ai parenti in linea retta entro il primo grado 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 si estende in caso di morte del comodatario al coniuge di quest'ultimo in presenza di figlio minori;

IMMOBILI STORICI – INAGIBILI o INABITABILI

art. 1 comma 747 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

La base imponibile è ridotta del 50 per cento:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42;
- b) 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. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di

cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Vedere art. 14 del Regolamento IMU approvato con D.C. 31/03/2020 nr. 17

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

art. 1 comma 760 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

Dal 15/06/2018 è in vigore l'Accordo territoriale per il Comune di Scanzorosciate firmato in data 12/06/2018. L'Accordo è reperibile sul sito internet del Comune nella sezione Tributi Locali.

IMU RESIDENTI ESTERI (AIRE)

Dal 2021 i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale hanno diritto alla riduzione dell'IMU per una sola unità immobiliare non locata o data in comodato. Per il 2022 la riduzione è portata al 62,5% e quindi su questa unità pagano un'imposta ridotta al 37,5%.

TERRENI AGRICOLI - ESENZIONI DALL'IMPOSTA

art. 1 comma 758 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141/1993

A decorrere dall'anno 2016, i terreni agricoli siti in Scanzorosciate sono esenti da IMU;

AREE FABBRICABILI

art. 1 comma 741 lettera D e comma 746 legge 27 dicembre 2019 nr. 160

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.

La base imponibile ai fini IMU per le aree fabbricabili è il valore 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.

Il Comune con delibera di Giunta nr. 225/2017 ha deliberato dei valori orientativi suddivisi per zone del PGT.

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 D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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.