



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA ANNO 2023 Breve guida esemplificativa (Aggiornamento alla data del 2 maggio 2023)

A decorrere **dal 1° gennaio 2020**, l'**Imposta Municipale Propria (IMU)** è disciplinata dalle disposizioni della legge 160/2019 e, precisamente, dai commi da 739 a 783 dell'articolo 1;

Di seguito, le principali novità e conferme della nuova imposta:

- è considerata abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Sono soggette a IMU le abitazioni principali **soltanto** nel caso in cui siano classificate catastalmente nelle categorie c.d. "di lusso" (A/1, A/8 e A/9);
- è considerata abitazione principale (e quindi esente da IMU) la casa familiare assegnata **al genitore affidatario dei figli** a seguito del provvedimento del giudice che costituisce altresì ai fini IMU diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (in assenza dell'affidamento dei figli non opera alcuna esenzione e l'IMU deve venire assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie) (comma 741 lettera c) numero 4);
- in tema di agevolazioni, **non è più assimilata all'abitazione principale** l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza;
- è stata introdotta l'esenzione, a partire dal 1° gennaio 2023, per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (art. 1 co. 759 L. 160/2019 come modificato dall'art. 1 comma 81 L. 197/2022).
L'esenzione dal pagamento dell'IMU è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra descritte;
- è confermata la riduzione del 50%, con le precisazioni contenute nelle lettere a), b) e c) del comma 747, della base imponibile per:
 - i fabbricati di interesse storico o artistico;
 - i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
 - le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado**;
- nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing), il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 743 ultimo periodo);
- è confermata l'esenzione relativa ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), purché iscritti alla previdenza agricola (comma 758 lettera a);
- è confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locatate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75% (comma 760);



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- è confermata l'aliquota di base nella misura dello 0,1 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola (comma 750);
- è confermata l'esenzione dall'imposta per i fabbricati costituenti beni merce delle imprese costruttrici. Rientrano in tale fattispecie i fabbricati costruiti direttamente dall'impresa e destinati alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. La qualifica di beni merce va comunicata al Comune attraverso la presentazione della dichiarazione IMU da presentare entro il termine di legge (comma 751).

NOVITA' 2023

Abitazione principale

Con la sentenza n. 209 del 13/10/2022, la Corte Costituzionale ha riscritto la disciplina dell'IMU per l'abitazione principale dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (come modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147) e dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019 (come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215) nella parte in cui stabilivano che "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", anziché disporre che "**per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**".

La Corte ha pertanto riscritto la definizione di abitazione principale, definendola il luogo dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia. Di conseguenza è da considerarsi legittima l'esenzione dall'IMU per l'abitazione adibita a dimora principale anche nelle ipotesi di scissione del nucleo familiare, sia all'interno dello stesso territorio comunale, sia in Comuni diversi, **sempre che sussistano contemporaneamente e indefettibilmente entrambi i requisiti di residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale per ciascun soggetto passivo**.

Immobili occupati abusivamente

Le unità immobiliari di qualunque categoria catastale – ai sensi dell'articolo 1, comma 81, della legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) che ha introdotto la lettera g-bis) al comma 759 dell'art. 1 L. 160/2019 – **sono esenti IMU a decorrere dal 01/01/2023** nel caso in cui tali immobili non siano utilizzabili né nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per essi sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio] o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il soggetto passivo comunica al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Tale disposizione è di carattere innovativo e quindi vale solo dal 1/01/2023 e solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra descritte.

Soggetti non residenti nel territorio dello Stato e cittadini italiani residenti all'estero iscritti nell'A.I.R.E.

Per i soggetti non residenti nel territorio dello Stato e per i cittadini italiani residenti all'estero iscritti all'A.I.R.E. che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, la riduzione dell'imposta relativa ad una sola unità abitativa, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto torna ad essere pari al 50% dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge n. 234/2021).

Per tutte le abitazioni non rientranti nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.

SOGGETTI PASSIVI: CHI DEVE PAGARE

L'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019 dispone che sono soggetti tenuti al pagamento dell'imposta i **possessori di immobili** (fabbricati, terreni o aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, inclusi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa) intendendosi per tali:

- il **proprietario**;
- il titolare del diritto reale di **usufrutto**;
- il titolare del diritto reale di **uso**;
- il titolare del diritto reale di **abitazione**;
- il titolare del diritto reale di **enfiteusi**;
- il titolare del diritto reale di **superficie**.

Non devono quindi pagare l'IMU gli inquilini o i nudi proprietari.

La normativa definisce, inoltre, alcune ulteriori casistiche che individuano soggetti passivi d'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**;
- il **concessionario di aree demaniali**;
- il **locatario finanziario** per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.
- l'amministratore a nome e per conto del condominio o della comunione per gli immobili di proprietà indivisa condominiale o per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno di essi versa, autonomamente, l'imposta sulla base della propria quota di possesso, 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.

PRESUPPOSTO DI IMPOSTA

Presupposto di imposta è il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741 art. 1 della Legge n. 160/2019.

FABBRICATI ESCLUSI DALLA TASSAZIONE

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (così come definita alle lettere b) e c) del comma 741, della legge 160/2019) e le relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze per le quali si deve pagare regolarmente l'imposta applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge.

Per **pertinenze** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7 nella misura massima di **una unità** pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (comma 741).

Sono considerate altresì abitazioni principali (e quindi sono escluse dalla tassazione):

- 1) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze assegnate ai soci;
- 2) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in 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;
- 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 ed a quello dipendente dalle Forze di



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

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 19/05/2000 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 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 (regolamento comunale IMU vigente, articolo 3).

ESENZIONI

Risultano esenti dall'imposta le seguenti tipologie di immobili:

- **Terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP.** Rientrano in tale fattispecie i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99/2004. Ai sensi dell'articolo 78-bis, commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai soci delle **società agricole minori**, ai **coadiuvanti agricoli** e ai **pensionati dell'agricoltura qualora sussistano particolari requisiti**. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si **applica solo** alla **quota di possesso** in capo al **soggetto coltivatore**.
- Terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
- **Immobili di cui all'articolo 1, comma 759, lettere dalla a) alla g), legge n. 160/2019** per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
- A decorrere dal 1° gennaio 2022 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (cosiddetti **beni merce**).
- A decorrere dal 1° gennaio 2023 gli immobili di qualunque categoria catastale che non siano utilizzabili né nella disponibilità del proprietario/soggetto passivo, e per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma [reato di violazione di domicilio] o 633 [invasione di terreni o edifici] del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (articolo 1, comma 81, della Legge di Bilancio 2023 (legge n. 197/2022) che ha introdotto la lettera g-bis) al comma 759 dell'art. 1 L. n. 160/2019). L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni sopra descritte.

Istanze di rimborso:



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Il rimborso delle somme versate spontaneamente e non dovute deve essere richiesto **entro il termine di cinque anni dal suddetto versamento** ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 1 comma 164 n. L. 296/2006.

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Le dichiarazioni per l'anno 2023 dovranno pertanto essere presentate entro il 30 giugno 2024.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Con decreto del MEF del 29 luglio 2022 è stato approvato il nuovo modello dichiarativo IMU/IMPi e relative istruzioni.

IMPORTANTE

Si ricorda l'obbligo dichiarativo a carico dei soggetti che possiedono immobili che godono di riduzioni/esenzioni d'imposta.

A norma dell'ultimo periodo del comma 769, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3 e 5, e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo **attesta** nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

La norma si riferisce in particolare a:

- 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 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale (lettera c, numero 3)
- 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. (lettera c), n 5)



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

• i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (terzo periodo del comma 751).
Si ricorda che nelle suddette ipotesi l'omessa dichiarazione comporta la decadenza dal relativo beneficio fiscale, dato che la nuova normativa in materia non ha abrogato quanto disposto dal comma 5-bis dell'articolo 2 del DL n. 102/2013 (vedi Sentenza Corte di Cassazione n. 519/2022).

A norma del comma 770 dell'art. 1 L. n. 160/2019 gli enti non commerciali di cui al comma 759 lettera g) devono presentare la dichiarazione ogni anno. Con decreto del MEF del 4 maggio 2023 è stato approvato il nuovo modello dichiarativo IMU-ENC e relative istruzioni.

BASE IMPONIBILE

Per calcolare quanto si deve pagare è necessario applicare alla cosiddetta "BASE IMPONIBILE" l'aliquota relativa all'immobile e l'eventuale detrazione d'imposta, se spettante.
La base imponibile IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente (comma 745) e si ottiene con diverse modalità a seconda della tipologia d'immobile che deve essere tassato:

Per i Fabbricati:

per i fabbricati iscritti in catasto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- **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;
- **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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 (comma 745, ultimo periodo).

Base imponibile = (Rendita catastale + 5%) x coefficiente di moltiplicazione

Per i Fabbricati non iscritti in catasto e classificabili nel gruppo catastale D:



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo le scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) applicando per ciascun anno i coefficienti previsti dall'articolo 7 del dl 333/1992 aggiornati successivi decreti del Ministero dell'economia e delle finanze.

Base imponibile = valore contabile con applicazione di coefficienti

Per i Terreni agricoli:

Per i **terreni agricoli**, che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. Se il terreno è pertinenziale al fabbricato l'IMU è assolta sul fabbricato solo se ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici e purchè sia accatasto unitariamente (comma 741 lett. a)).

Base imponibile = (Reddito dominicale + 25%) x 135

Per le Aree edificabili:

Per le **aree fabbricabili**, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi) 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 se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (comma 746 e regolamento comunale IMU vigente, articolo 2).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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 (comma 746).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

Ad ultimazione dei lavori, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.

Si informa che il Comune ha individuato per l'anno 2021 i più probabili valori di mercato (indicativi) delle aree fabbricabili con Deliberazione di Giunta comunale n. 146 del 26/11/2021, pubblicata sul sito istituzionale nella sezione "Servizio Entrate".

Si precisa che sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99/2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Ai sensi dell'articolo 78-bis, commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai soci delle società agricole minori, ai coadiuvanti agricoli e ai pensionati dell'agricoltura, qualora sussistano particolari requisiti. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore.

Base imponibile = valore venale in comune commercio

ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1, A/8, A/9

L'IMU per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8 o A/9) e le pertinenze si calcola applicando la specifica aliquota e detraendo dall'imposta dovuta euro 200,00. La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Se si può usufruire della detrazione solo per una parte dell'anno (perché, per esempio, è stata acquisita la residenza nell'immobile nel corso dello stesso) va ricordato di applicarla solo per i mesi compiuti di utilizzo dell'immobile come abitazione principale. La detrazione è prevista per l'immobile e non per ciascun proprietario: quindi se ci sono comproprietari che convivono anagraficamente, la detrazione deve essere suddivisa fra loro in parti uguali (e non secondo le quote di proprietà).

Pertanto, nel caso specifico dell'immobile di categoria A/1, A/8 o A/9 che è anche abitazione principale e per le sue eventuali pertinenze, la formula per il calcolo dell'IMU per tutto l'anno è questa:

$$\text{IMU annua per abitaz. princ.} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota\%} - \text{detrazione}$$

LA QUOTA DI IMU RISERVATA ALLO STATO.

Esclusivamente per gli immobili appartenenti alla categoria catastale D, l'art. 1 comma 744 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 prevede che sia riservata allo Stato la quota di IMU calcolata applicando l'aliquota dello 0,76%. Per esempio, se il Comune di Quarrata ha deliberato per tali immobili l'aliquota del 0,96%, la differenza (0,2%) deve essere versata in favore del Comune.

Riduzione della base imponibile

La legge n. 160/2019 dispone, in alcuni casi, la **riduzione** della **base imponibile** qualora



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

sussistano particolari condizioni riguardanti l'immobile oggetto di tassazione.

- **Fabbricati di interesse storico o artistico**
Rientrano nell'agevolazione i soli fabbricati assoggettati al vincolo di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs. n. 42/2004; per tali immobili l'articolo 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019, dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.
- **Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati** (regolamento comunale IMU vigente, articolo 4). Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.
Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera b), legge n. 160/2019 dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti integrati dal Regolamento comunale IMU. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.
- **Unità immobiliari** (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) **concesse in comodato d'uso gratuito ad un parente entro il primo grado che le utilizza come abitazione principale**. Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019 dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.

Esempi modalità di calcolo base imponibile

1° esempio: fabbricato A/2, rendita euro 520,00, valore imponibile = $(€ 520,00 + 5\%) \times 160 =$ euro 87.360,00;

2° esempio: fabbricato C/3, rendita euro 870,00, valore imponibile = $(€ 870,00 + 5\%) \times 140 =$ euro 127.890,00;

3° esempio: fabbricato D/5, rendita euro 9.400,00, valore imponibile = $(€ 9.400,00 + 5\%) \times 80 =$ euro 789.600,00;

4° esempio: fabbricato D/1, rendita euro 26.700,00, valore imponibile = $(€ 26.700,00 + 5\%) \times 65 =$ euro 1.822.275,00;

5° esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari ad euro 103,27, valore imponibile = $(€ 103,27 + 25\%) \times 135 =$ euro 17.426,81

CALCOLO DELL'IMU ANNUA

Il calcolo dell'IMU si effettua secondo la seguente formula:

$$\text{IMU annua} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota}$$

Applicando questa formula si determina l'IMU dovuta per l'intero anno.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

possesso.

Si considera dovuta per l'intero mese quando il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente (comma 761).

ALIQUEUTE IMU 2023

Si riportano le aliquote per il 2023 approvate con delibera di Consiglio Comunale di Quarrata n. 87 del 27/12/2022:

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8, A/9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	8,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato (ai sensi della Legge N. 431/98, art. 2, comma 3)	8,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 soggette ad IMU)	10,6 per mille
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D/5	10,6 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille

SCADENZE: QUANDO SI PAGA



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- Sono **confermate** le regole per il pagamento dell'imposta **IN DUE RATE**

Scadenza acconto IMU 2023	16 giugno 2023
Scadenza saldo IMU 2023	16 dicembre 2023

- **Il versamento della prima rata in acconto** è pari all'imposta dovuta per il primo semestre. Potranno essere applicate l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Di seguito si ricordano le aliquote per il 2022 approvate con delibera di Consiglio Comunale di Quarrata n. 100 del 28/12/2021 al fine di procedere al versamento della prima rata in acconto:

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8, A/9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	7,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato (ai sensi della Legge N.431/98, art. 2, comma 3)	7,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 soggette ad IMU)	10,6 per mille
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D/5	10,6 per mille
Fabbricati in cui è svolta attività d'impresa e professionale, iscritti nel catasto edilizio urbano nelle categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3, C/4 e nel Gruppo D, ad esclusione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e dei fabbricati strumentali all'attività agricola	8,6 per mille
Immobili in cui è svolta attività d'impresa direttamente dal proprietario (per soli fabbricati di categoria C/1 e C/3)	7,6 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille

- **Il versamento della seconda rata (a saldo)** dovrà essere effettuato a conguaglio tenuto conto di quanto versato in acconto, utilizzando le aliquote definitivamente stabilite e pubblicate dal Comune per l'anno in corso per le fattispecie relative ai propri immobili.

IN UN'UNICA SOLUZIONE:

E' facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in una unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno dell'anno in corso.

Solo per i soggetti definiti dall'articolo 1, comma 759, lettera g) della legge n. 160/2019 (c.d. enti non commerciali) il versamento dell'imposta dovuta è effettuata in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessiva da corrispondere per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno in corso e, l'ultima, a conguaglio dell'importo



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

complessivamente dovuto, entro il 16 giugno prossimo.

VERSAMENTO: COME SI PAGA

Per quanto riguarda le **modalità di versamento**, oltre al modello F24 e al bollettino postale (numero di conto corrente postale 1008857615, valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale, intestato a "PAGAMENTO IMU"), le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la piattaforma PagoPA.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del modello F24:

codice comune per QUARRATA: **H109**

codici tributo:

- **3912** denominato: "IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE";
- **3913** denominato: "IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE";
- **3914** denominato: "IMU – imposta municipale propria per i terreni – COMUNE";
- **3916** denominato: "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE"
- **3918** denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

Per i soli fabbricati di categoria catastale D:

- **3925** denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO";
- **3930** denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE" (Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013).

Per i cittadini italiani residenti all'estero le modalità di versamento sono differenti a seconda che quanto dovuto sia a favore del Comune o dello Stato (quota per i soli fabbricati D con esclusione dei D10)

Per le somme destinate al Comune:

il versamento dovrà essere effettuato, entro i termini ordinari, con bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 43 C 03069705041000 00046007

Codice BIC: **BCITITMM**

Come **causale** del versamento devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo come sopra indicati;



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "acconto" o "saldo" nel caso di pagamento in due rate, l'indicazione "acconto e saldo" nel caso di pagamento in unica soluzione;
- l'indicazione "ravvedimento" qualora il versamento eseguito riguardi la regolarizzazione di precedenti inadempimenti fiscali.

Per le somme destinate allo Stato:

il versamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario a favore della Banca d'Italia utilizzando le seguenti **coordinate**:

IT 02G0 1000 03245 348006108000

Codice BIC: BITAITRRENT

Anche nel caso di bonifico a favore dello stato dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate per il bonifico a favore dello stato.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

CHE COS'È IL RAVVEDIMENTO OPEROSO E CHI PUÒ UTILIZZARLO

Il ravvedimento operoso è una procedura di versamento spontaneo del contribuente attraverso la quale possono essere regolarizzate situazioni di mancato, parziale o ritardato pagamento dell'imposta dovuta.

Si rivolge ai contribuenti (sia persone fisiche, sia persone giuridiche) che siano in ritardo o siano incorsi in errori nel versamento del tributo consentendo di pagare in ritardo o di integrare il pagamento dell'importo dovuto, con applicazione di sanzioni in misura ridotta rispetto a quella prevista in sede di accertamento.

Per poterne usufruire è necessario che:

- la violazione non sia già stata contestata e notificata con apposito avviso di accertamento oppure
- non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non siano state iniziate altre attività di accertamento (ad esempio notifica di inviti a comparire, richiesta di esibizione di documenti, invio di questionari) formalmente comunicate all'autore.

IN COSA CONSISTE LA REGOLARIZZAZIONE ED ENTRO QUANDO PUÒ ESSERE EFFETTUATA:

Gli errori, le omissioni, i ritardi e i versamenti carenti possono essere regolarizzati eseguendo spontaneamente il pagamento:



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- dell'imposta dovuta;
- degli interessi calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito;
- della sanzione in misura ridotta.

Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito, contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Tassi di interesse legale:

2014	1%
2015	0,5%
2016	0,2%
2017	0,1%
2018	0,3%
2019	0,8%
2020	0,5%
2021	0,1%
2022	1,25%
2023	5%

La disciplina attualmente vigente è quella che risulta dal seguente schema:

Ritardo	Tipo di ravvedimento	Sanzione ridotta
Dal 1° al 14° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento sprint	0,1% al giornaliero per numero dei giorni di ritardo
Dal 15° giorno al 30° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento breve	1,5%
Dal 31° giorno al 90° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento medio	1,67%
Dal 91° giorno successivo alla scadenza fino al 30/06 dell'anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lungo	3,75%
Entro il 30/06 del secondo anno	Ravvedimento lunghissimo (a)	4,29%



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

successivo al mancato pagamento		
Dopo il 30/06 del secondo anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lunghissimo (b)	5,00%

Per giorno di scadenza si intende la data in cui scade il termine utile per il versamento di imposta (esempio 16 giugno per l'acconto IMU e il 16 dicembre per il saldo) per cui il ritardo decorre dal giorno successivo a tale data.

L'imposta non è dovuta se l'importo complessivo per l'anno - e non per le singole rate di acconto e di saldo - è uguale o inferiore a € 5,00 (regolamento comunale IMU vigente, articolo 7). In questo caso non occorre effettuare il versamento.

COME FARE IL VERSAMENTO

Il pagamento si esegue con il modello F24 indicando:

- il codice relativo al tributo che si va a regolarizzare.
- il codice ente: per il Comune di Quarrata è H109;
- una X sulla casella "ravvedimento";
- una X sulla casella "acconto" oppure "saldo" a seconda di quale rata si intende regolarizzare;
- il numero degli immobili a cui si riferisce il ravvedimento operoso;
- l'anno a cui si riferisce il versamento che si intende regolarizzare;
- l'importo totale da versare, comprensivo di sanzioni (calcolate come esposto nella tabella sopra riportata) e interessi (calcolati come esposto nella tabella sopra riportata dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito).

Riferimenti normativi:

art. 13 del d.lgs. 472/97.

Dm 13 dicembre 2022 per la determinazione dell'interesse legale a far data al 1° gennaio 2023.

INFORMAZIONI:

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Servizio Entrate del Comune di Quarrata ai numeri telefonici **0573 771.209 / 242**.

Allo stesso modo è possibile prenotare un appuntamento negli orari di apertura al pubblico (martedì e giovedì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e sabato dalle ore 08.30 alle ore 12.00).

E' possibile, inoltre, scrivere all'indirizzo tributi@comune.quarrata.pistoia.it.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ENTRATE
(dott. Marco Baldi)



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

SCHEDA 1: FABBRICATI INAGIBILI E INABITABILI

Riferimenti:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera b)**
- **regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), articolo 4**

Secondo l'articolo 4, comma 2, del Regolamento IMU vigente, l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione. Ai fini della riduzione della base imponibile si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche (comma 3):

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale, o di altre Amministrazioni competenti, di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.

Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati per i quali sono in corso interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro o risanamento conservativo.

In caso di interventi di demolizione di fabbricato o 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 fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difformi rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del possessore che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 4 del vigente regolamento comunale IMU.

SCHEDA 2: ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITI AI PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO – AGEVOLAZIONE STATALE

riferimenti:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera c)**

L'agevolazione comporta la **riduzione al 50%** della **base imponibile** dell'**alloggio**, e delle relative **pertinenze**, ai fini del calcolo dell'IMU. In pratica si ha il dimezzamento dell'imposta per il periodo di sussistenza dei requisiti. Per poter beneficiare dell'agevolazione statale occorre **rispettare** tassativamente i **requisiti** definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso comune dove si trova l'immobile concesso in comodato;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria abitazione principale (residenza anagrafica oltre che come dimora abituale);
- l'immobile concesso in comodato non deve rientrare tra le categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, fatta eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza;
- il contratto di comodato deve essere registrato.

Ferme restando tutte le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione per la base imponibile il beneficio in caso di morte del comodatario si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

SCHEDA 3: FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

riferimenti:

- **legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera a)**
- **decreto legislativo n. 42/2004, articolo 10**

Quali sono i fabbricati che godono dell'agevolazione:

Fabbricati con vincolo diretto e vincolo indiretto.

Immobili di interesse storico con vincolo diretto:

E' il vincolo che riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica **rilevanza culturale**. Questo vincolo è apposto ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/04.

Immobili di interesse storico con vincolo indiretto:

E' il vincolo che non riguarda un riconoscimento diretto del pregio di un immobile ma che grava sul contesto ambientale in cui si trova il bene di interesse culturale che si intende tutelare, ponendo alcune limitazioni che hanno come obiettivo quello di evitare che i comportamenti del proprietario possano andare a ledere un altro immobile meritevole di tutela. Tale vincolo è previsto dall'articolo 45 e seguenti del D.Lgs. n. 42/04.

Ai fini dell'agevolazione è considerato solo il vincolo diretto.

Tra le due forme di tutela, come sopra esposto, l'unica pertanto che concede al proprietario dell'immobile / contribuente il diritto del dimezzamento del pagamento dell'imposta è quella che riveste la forma della **cd tutela diretta**.

I fabbricati interessati dall'agevolazione possono essere sia di proprietà:

- a) di enti pubblici, enti territoriali, persone giuridiche private senza fine di lucro ed enti ecclesiastici
- b) di altri soggetti.

I fabbricati agevolati sono solo ed esclusivamente quelli che sono stati giudicati di interesse storico o artistico e quindi **vantano un interesse culturale se** appartengono ai soggetti di cui alla



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

precedente **lettera a)**, mentre **per i fabbricati** appartenenti ai soggetti **di cui alla lettera b)** occorre **la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**

La verifica dell'interesse culturale attiene agli enti ministeriali definiti dal decreto legislativo n. 42/2004.