

INFORMATIVA IMU 2023

CHE COSA È

L'imposta è dovuta dai possessori degli immobili, ossia i fabbricati, le aree edificabili e i terreni agricoli e mantiene in linea generale gli stessi presupposti soggettivi e oggettivi, disciplinati dalla normativa vigente negli anni precedenti.

CHI PAGA

I cittadini che sono tenuti al pagamento sono: il proprietario dell'immobile oggetto di imposizione ovvero i titolari dei diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, nonché il locatario finanziario (in caso di leasing) e il concessionario di aree demaniali

QUALI IMMOBILI PAGANO

FATTISPECIE	ALIQUOTE 2023
Abitazioni principali di lusso categoria A/1, A/8, A/9 e loro pertinenze C/2, C/6 e C/7 (con detrazione di € 200,00)	0,55%
Altri immobili	0,99 %
Fabbricati del gruppo catastale D (escluso D10)	0,99 %
Aree edificabili	0,99 %
Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.	RIDUZIONE 50 % BASE IMPONIBILE
Fabbricati dichiarati inagibili così come previsto dal Regolamento IMU e limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, con richiesta preventiva prima del pagamento al Comune di Subbiano per la verifica e accettazione.	
Abitazioni date in Uso Gratuito a parenti in linea retta di 1° grado, a condizione che vi abbiano fissato la residenza e la dimora abituale e vi sia un contratto registrato presso Agenzia Entrate come richiesto dalla normativa vigente (escluso A/1, A/8, A/9)	
Le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.	RIDUZIONE 25% ALIQUOTA

IMMOBILI ESCLUSI

L'IMU non si applica alle seguenti categorie di immobili:

- Le abitazioni principali (tranne le categorie A/1, A/8, A/9) e le loro pertinenze classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7 nella misura massima di una sola unità per ciascuna delle categorie indicate.

Sono altresì esclusi i seguenti immobili:

- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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. 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;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale. **Per avere diritto a detta esenzione occorre presentare la Dichiarazione IMU.**
- 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. **Per avere diritto a detta esenzione occorre presentare la Dichiarazione IMU.**
- 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 e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento diretto e materiale con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività dirette all'esercizio del culto, cura anime, formazione del clero e dei religiosi, scopi missionari, catechesi ed educazione cristiana di cui all' art. 16, lettera a) della L. 222/1985. L'esenzione per detti immobili è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le seguenti condizioni: identità tra soggetto possessore, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, e soggetto utilizzatore; rispetto dei presupposti e le condizioni previste dall'art. 91 bis del D.L. n. 1/2012 e s.m.i. nonché del Regolamento del Ministero delle Finanze n. 200/2012.
- i beni merce ovvero i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (art. 1, comma 751 L. 160/2019). **Per avere diritto a detta esenzione occorre presentare la Dichiarazione IMU.**

NOVITA' IMU 2023

- La Legge di Bilancio 2023 ha previsto, a decorrere dal 1 gennaio 2023, l'esenzione 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, comma 2, o 633 c.p. (invasione di terreni o edifici) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Ai fini dell'esenzione il soggetto passivo comunica al Comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, secondo modalità

telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, da emanare entro 60 giorni dal 1° gennaio 2023, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. Un'analogia comunicazione deve essere trasmessa al Comune allorché cessi il diritto all'esenzione. L'esenzione dal pagamento dell'IMU è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni innanzi viste.

- La riduzione dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia 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 234/2021). Non è più presente l'esenzione per gli immobili categoria D/3 destinati a cinema, teatro, etc..

ESENZIONE IMU PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Con sentenza n. 209 del 13/10/2022, la Corte Costituzionale è intervenuta in tema di esenzione IMU per abitazione principale disponendo l'illegittimità costituzionale dell'art. 13 comma 2, D.L. n. 201/2011 e, conseguentemente, del vigente art. 1 comma 741, lett. b) della Legge 160/2019. In base alla stessa sentenza, ai fini dell'esenzione IMU, 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"*. Pertanto **l'esenzione compete al verificarsi di due condizioni: la dimora abituale e la residenza anagrafica del proprietario.**

È soppresso il riferimento al nucleo familiare e si ha diritto all'esenzione anche nel caso in cui il coniuge sia residente in un altro comune

RIDUZIONI

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- i fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs 42/2004;
- i fabbricati dichiarati inagibili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; L'inagibilità 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, corredata da relazione tecnica da parte di tecnico abilitato che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato;
- 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 di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Per avere diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la dichiarazione IMU o apposita dichiarazione sostitutiva da presentarsi tramite la modulistica predisposta dall'ufficio tributi.

I fabbricati locati a canone concordato di cui alla L. 431/1998 beneficiano della riduzione del 25% dell'imposta.

AGEVOLAZIONI REGOLAMENTARI

Fabbricati assimilati all'abitazione principale

Sono **assimilati** all'abitazione principale le seguenti fattispecie di fabbricati:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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;
- 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. 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.
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad 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.

COME SI CALCOLA

Ogni contribuente calcola l'IMU in **autoliquidazione** applicando alla base imponibile le aliquote deliberate per l'anno 2023 dal Consiglio Comunale, tenendo conto della quota e dei mesi di possesso.

Le rendite dei fabbricati vengono determinati dal Catasto.

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 dagli 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. **Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta comunale ha provveduto a determinare i valori di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale (deliberazione n. 103 del 09.10.2007).**

COME SI PAGA. REGOLE GENERALI PER IL VERSAMENTO.

Si può pagare con delega di pagamento modello **F24** presso uffici postali, sportelli bancari o tramite home-banking. Per i versamenti eseguiti dall'estero occorre utilizzare il codice IBAN : **IBAN IT 49 K 08345 71640 000000022380**. L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per ciascun rigo del modello F24 o del bollettino, senza centesimi; l'arrotondamento va effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi o per eccesso se è uguale o superiore a detto importo. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato 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. Non sono dovuti versamenti quando l'importo dell'imposta annuale complessivamente dovuta dal contribuente per tutti gli immobili posseduti o detenuti risulti pari o inferiore a Euro **12,00** annui.

QUANDO SI PAGA

Entro il 16 Giugno 2023 ed entro il 16 Dicembre 2023 dovranno essere versate, rispettivamente, la rata di acconto e la rata di saldo dell'imposta in base alle aliquote e alle detrazioni deliberate dall'Amministrazione Comunale (**deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 17/01/2023**), fatta salva la facoltà di pagare l'IMU 2023 in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2023.

COME SI COMPILA IL MODELLO F24

Per versare l'imposta occorre compilare la sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", indicando l'Ente destinatario del versamento, il "codice tributo" a seconda della tipologia del bene cui si riferisce il versamento, se trassi di acconto o saldo ed il n. degli immobili.

Il **codice Ente** che identifica il comune di Subbiano è **I991**, mentre i **codici tributo** sono i seguenti:

DENOMINAZIONE	CODICE
IMU – Abitazione principale e pertinenze	3912
IMU – Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
IMU – terreni agricoli	3914
IMU – aree edificabili	3916
IMU – Altri fabbricati	3918
IMU – immobili uso produttivo cat. D - Stato	3925
IMU - immobili uso produttivo cat. D – incremento Comune	3930

DICHIARAZIONE IMU

La nuova dichiarazione IMU/IMPi è un modulo ministeriale approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29 luglio 2022, relativo all'Imposta Municipale Propria (IMU) e all'Imposta Immobiliare sulle

piattaforme marine (IMPi), che deve essere presentato al Comune in cui sono ubicati gli immobili dai soggetti passivi, solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a un diverso ammontare dell'imposta dovuta attengono a riduzioni o esenzioni d'imposta o non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale o dal modello unico informatico (MUI) predisposto dal notaio. La dichiarazione deve essere presentata in modalità cartacea o in alternativa trasmessa in via telematica **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 e nei casi individuati nelle istruzioni relative alla compilazione del modello**. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dei tributi dovuti.

L'art. 35, comma 4, D.L. n. 73/2022 (decreto Semplificazioni), così come modificato dal decreto Milleproroghe proroga al 30 giugno 2023 il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno di imposta 2021.

IL 30/06/2023 È IL TERMINE ULTIMO PER PRESENTARE SIA LE DICHIARAZIONI PER L'ANNO 2021 SIA QUELLE RIFERITE ALL'ANNO 2022.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Questo sistema, previsto per legge, consente al contribuente che si accorge di aver sbagliato o che ha scordato un versamento, di mettersi in regola prima che l'ufficio accerti la violazione, entro tempi determinati, così da garantirsi una riduzione delle sanzioni previste per tali infrazioni, come di seguito indicate:

TIPO	SANZIONE RIDOTTA	TERMINE
SPRINT	0,1 % dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo, sino ad un massimo del 1,40 %	Entro il 14 ° giorno successivo alla data di scadenza del pagamento
BREVE	1,5 % dell'importo non versato	Dal 15° al 30° giorno di ritardo
MEDIO	1,66 % dell'importo non versato	Dal 31° al 90° giorno di ritardo
LUNGO	3,75 % dell'importo non versato	Oltre 90° giorno di ritardo entro l'anno dalla data di scadenza.
	4,28 % dell'importo non versato	Entro 2 anni dall'omissione o errore
	5 % dell'importo non versato	Oltre 2 anni dall'omissione o errore

Oltre la sanzione si devono versare anche gli interessi calcolati esclusivamente sull'imposta dovuta (al netto della sanzione) al tasso legale annuo attualmente 5 % per ogni anno di ritardo, utilizzando la seguente formula:

$$\text{interessi} = \frac{\text{imposta} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso legale}}{36500}$$

COSA ACCADE AGLI EVASORI

Il Comune controlla i versamenti dei contribuenti, verificando che i dati utilizzati siano corretti rispetto alle informazioni dell'Agenzia del Territorio e dell'anagrafe dei residenti.

Per far questo, ai sensi della Legge Finanziaria 2007, ha tempo fino al 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui il contribuente ha omesso, sbagliato o tardato il versamento, notificando apposito provvedimento con il quale si recupera l'imposta non versata e si applica la sanzione del 30% oltre gli interessi di mora.

RATEAZIONE

Ai sensi dell'art. 34 del vigente Regolamento Generale delle Entrate - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/11/2020, quei soggetti che dichiarino di trovarsi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, possono presentare istanza di rateazione debitamente compilata e motivata al fine di dilazionare il pagamento delle somme dovute in seguito ad omessi versamenti, ad avvisi bonari di pagamento, a solleciti e ad avvisi di accertamento esecutivo ex art. 1 comma 792 L. 160/2019. L'istanza è scaricabile accedendo al sito internet nella sezione della modulistica dedicata all'IMU.

AUTOTUTELA

In presenza di particolari motivazioni, il contribuente può richiedere, in autotutela, l'annullamento d'ufficio dell'avviso ovvero la rettifica dei dati in esso contenuti (esempi: errore di persona, evidente errore logico o di calcolo, errore sul presupposto, tributo versato, carenza di soggettività passiva, duplicazione, errata decorrenza, errata quantificazione del tributo). A tal fine, occorre trasmettere apposita istanza che evidenzi l'errore commesso nel procedimento impositivo nonché la documentazione probatoria che, se non in possesso di questo Ente, va prodotta in copia fotostatica. Detta istanza non interrompe né sospende i termini per la proposizione del ricorso innanzi alla Corte di Giustizia di primo grado. L'istanza andrà trasmessa a mezzo pec: c.subbiano@postacert.toscana.it o a mezzo posta elettronica agli indirizzi: martina.cipriani@comune.subbiano.ar.it – federico.caselli@comune.subbiano.ar.it .

RICORSO-RECLAMO

Avverso l'avviso di accertamento per omesso versamento e/o omessa denuncia è ammesso RICORSO alla competente Corte di Giustizia di primo grado, ai sensi del D. Lgs. 546/1992, da presentare all'ente impositore entro 60 giorni dalla notificazione del medesimo atto. Dal 1° gennaio 2018 per gli atti di valore non superiore ad euro 50.000,00 il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione con rideterminazione dell'ammontare preteso dal Comune (art. 17-bis del D.Lgs 31/12/1992, n. 546). Il reclamo, quindi non è un atto diverso dal ricorso e deve contenere gli stessi elementi del ricorso, gli stessi motivi, gli stessi documenti allegati e deve essere notificato con le stesse modalità. Con la presentazione del reclamo/mediazione la normativa concede al Contribuente ed al Comune ulteriori 90 giorni per tentare una soluzione stragiudiziale della controversia. Decorso inutilmente i 90 giorni il contribuente può depositare il ricorso/reclamo presso la segreteria della Corte di Giustizia di primo grado. Si precisa che il valore della causa è determinato, con riferimento ad ogni singola annualità d'imposta, considerando la sola imposta, e non le sanzioni e gli interessi. Invece, per gli atti di irrogazione della sola sanzione il valore è determinato considerando l'importo della sanzione.

COME CHIEDERE IL RIMBORSO

Il rimborso delle somme versate in eccedenza o non dovute può essere richiesto dal contribuente all'ufficio tributi comunale, ma è necessario farlo entro il termine di 5 anni dalla data del versamento o dal giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione, altrimenti si perde il diritto per prescrizione. Se la richiesta è stata accolta, l'ufficio provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Non si ha diritto al rimborso se la somma a credito è pari o inferiore a € 12,00 annui. Su specifica richiesta del contribuente è possibile procedere alla compensazione delle somme a debito con quelle a credito.

COME CONTATTARE L'UFFICIO TRIBUTI

Tramite **telefono** o **posta elettronica** ai seguenti recapiti:

- 0575/421733 (Federico Caselli) – mail : federico.caselli@comune.subbiano.ar.it

- 0575/421748 (Martina Cipriani) - mail: martina.cipriani@comune.subbiano.ar.it

- Tramite **posta certificata** : c.subbiano@postacert.toscana.it

Tutta la modulistica e ulteriori informazioni sono disponibili sul sito internet istituzionale all'indirizzo <https://www.comune.subbiano.ar.it/home> nell'apposita sezione "Tributi"