



COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

NOTA INFORMATIVA IMU – 2022 SALDO

IMU 2022

Il legislatore, con la legge di Bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n. 160), con decorrenza 2020, ha abolito la IUC (Imposta Unica Comunale) disponendo :

- l'istituzione della “nuova IMU” Imposta Municipale Propria, (commi da 739 a 783);
- l'abolizione della TASI (comma 738) quindi anche la quota a carico dell'utilizzatore;
- la conferma della TARI (tassa sui rifiuti) che continua ad essere disciplinata dalla legge 27/12/2013, n. 147 e s.m. (comma 738).

In generale, per quanto riguarda l'**aliquota di base per ciascuna categoria di immobili** questa è costituita dalla **somma delle aliquote di base IMU e TASI**.

IMU 2022: acconto giugno – saldo dicembre

Sono confermate le regole per il pagamento dell'imposta in due rate, ossia 16 giugno per l'acconto e 16 dicembre per il saldo.

In generale il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre, applicando l'aliquota e le detrazioni deliberate con Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2022 accessibile al seguente link:

https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/fecore02.sto?DOCORE_testata=1601566&DOCORE_versione=1&FNSTR=PC_WMHT_JJERHFF_31644670752016802320321773023358.LNK.L7G&DB_NAME=n200585&ContestoChk=DE&P7M=S

Il saldo del 16 dicembre, come in passato, andrà versato sulla base delle aliquote approvate sempre con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2022 su richiamata. Per l'approvazione delle delibere si conferma il 28 ottobre come data ultima per la pubblicazione delle delibere da parte dei Comuni sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di mancato rispetto del termine, trovano applicazione i regolamenti e le delibere adottati per l'anno precedente.

NOVITA' ANNO 2022

- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero** (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022). Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non 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. Ciò significa che mentre nel 2021 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 50%, nel 2022 essa sale al 62,5%
- **Esenzione IMU "Beni merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020) . A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- **Abitazione principale** (art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021). La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - siti nello stesso comune oppure in comuni diversi - l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetti per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale. La dichiarazione per l'anno fiscale 2022 dovrà essere presentata entro il 30/06/2023.
- **Esenzione immobili Cat. D3** (art. 78, comma 1, lett. d), e comma 3 del D.L. 104/2020). Per il 2022, così come per il Saldo 2020 e per l'anno 2021, resta confermata l'esenzione dal versamento IMU per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli (ossia gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3), a condizione che i relativi proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.



- **Riduzioni** rimangono invariate la riduzione del 50% per i comodati gratuiti a famigliari (Legge di Bilancio 2019, all'articolo 1 del comma 1092) e la riduzione del 25% per gli immobili locati a canone concordato a patto che il contratto preveda l'obbligo di registrazione per poter ottenere lo sgravio fiscale.

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE DI BILANCIO 2020, SONO ESCLUSI/ESENTI DA IMU:

1) le abitazioni principali e relative pertinenze (commi 740 e 741 lettera b) - escluse quelle accatastate nelle categorie A1/A8/A9 - classificate nelle categorie C/6, C/2 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie ad eccezione delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni di lusso) e relative pertinenze.

ABITAZIONE PRINCIPALE nuova formulazione dall'anno 2022 L'art. 1, comma 741, lett. b) definisce l'abitazione principale come segue: "b) 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". (art. 5 decies del Dll46/2021 conv L215/2021)".

Abitazione principale parzialmente locata: Nel caso in cui l'abitazione principale risulti parzialmente locata, non perde tale destinazione e pertanto beneficia dell'esenzione IMU prevista per tale fattispecie. (chiarito dal Ministero Finanze con riferimento alla vecchia IMU con FAQ n. 12 del 20/01/2016)

PERTINENZE ABITAZIONE PRINCIPALE (comma 741) Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. 3 Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C6 si applicherà, ad una sola unità immobiliare, l'esenzione per l'abitazione principale. L'aliquota IMU applicabile per l'ulteriore pertinenza è quella ordinaria del 10,6 per mille.

2) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli (comma 741 lett.c punto 4), a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario di figli. Fino al 2019 la norma prevedeva l'esonero "per l'ex casa coniugale assegnata al coniuge, in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio" e non rilevava la presenza di figli. In assenza di figli, dal 2020, si calcola l'IMU per i coniugi con i criteri ordinari.

3) le abitazioni e pertinenze equiparate ad abitazioni principali:

a) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto 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 del 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. (comma 741 lett.c punto 5).

A tal fine:

- l'immobile non deve essere concesso in locazione
- non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica
- non spetta l'esclusione se l'immobile appartiene alle categorie A1- A8 -A9
- l'esclusione vale solo per la quota di possesso dei soggetti sopraindicati;

b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, qualora adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (comma 741 lett.c punto 1)

c) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica (comma 741 lett.c punto 2)

d) fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22/04/2008 adibiti ad abitazione principale (comma 741 lett.c punto 3)

4) per l'anno 2022, gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli (categoria catastale D3) a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27



dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività esercitate. (art. 78, comma 1, let. d) e comma 3 DL104/2020).

SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. 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.

LE ALIQUOTE IMU PER L'ANNO 2022 SONO LE SEGUENTI:

Aliquota/Detrazione	Misura
Aliquota ridotta abitazione principale e relative pertinenze (solo A/1, A/8 e A/9)	0,55%
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, c. 3-bis, D.L. 30 dicembre 1993, n. 557	0,10%
Altri immobili	1,06%
Unità immobiliari ad uso produttivo del gruppo catastale D	1,06%
Aree fabbricabili	1,06%
Detrazione per abitazione principale	€ 200,00

IMMOBILI DATI IN COMODATO D'USO GRATUITO:

L'art. 1, c. 747, L. n. 160/2019 prevede l'abbattimento del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, **escluse cat. A1/, A/8 e A/9,** concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) **che le utilizzano come abitazione di residenza.**

Requisiti richiesti:

- Il comodante (proprietario dell'immobile) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile dato in comodato;
- Il comodante **non deve possedere altri immobili ad uso abitativo in Italia**, ad eccezione di quello adibito a propria abitazione principale (**escluse cat. A1/, A/8 e A/9,** che deve essere ubicata nello stesso Comune dell'immobile dato in comodato;
- Il comodato deve essere registrato presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate.
- Le pertinenze date in comodato (una per ogni cat. C2, C6 e C7) devono risultare dal suddetto contratto.

ALTRE RIDUZIONI AL 50 %:

a) i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) 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. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla



presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO:

L'art. 1 comma 760 della Legge 160/2019 prevede per le abitazioni e le relative pertinenze locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 che l'imposta è ridotta del 25%, confermando quanto già previsto dall'anno 2016 fino 2019 per la vecchia IMU e la TASI. E' pertanto prevista una riduzione al 75% dell'imposta.

BASE IMPONIBILE:

FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO

A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 A9 C2 C6 C7= rendita catastale (rivalutata del 5%)*160;

A10=rendita catastale (rivalutata del 5%)*80;

C1 (negozi e botteghe) = rendita catastale (rivalutata del 5%) *55;

A10 (uffici) = rendita catastale (rivalutata del 5%) *80;

D1 / D10 (escluso D5) = rendita catastale (rivalutata del 5%) *65;

D5= rendita catastale (rivalutata del 5%) *80;

B1/B8 (collegi, scuole, case di cura, ospedali) = rendita catastale (rivalutata del 5%) *140;

C3 (laboratori) C4 (fabbricati sportivi) C5(stabilimenti balneari) = rendita catastale (rivalutata del 5%) *140.

FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO

Tutte le categorie = rendita presunta di fabbricati simili, moltiplicata per 1,06 per il moltiplicatore della categoria a cui si ritiene appartenga il fabbricato.

Per i fabbricati di categoria D privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione i coefficienti annualmente stabiliti con apposito D.M. – per il 2022 si tratta del Decreto del 09.05.2022.

AREE FABBRICABILI

Valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

VERSAMENTI

Si ribadisce che i versamenti IMU relativi all'anno in corso devono essere effettuati, entro il **16 giugno 2022** per acconto, **16 dicembre 2022** per il saldo (sulla base delle aliquote deliberate), tramite **modello F24, presso un qualsiasi sportello bancario e/o postale.**

Rispetto a quanto visto sopra fanno poi eccezione gli enti non commerciali, che versano l'IMU in 3 rate:

- le prime 2 (entro il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno di riferimento) nella misura del 50% ciascuna, calcolata sull'imposta dell'anno precedente;
- la terza a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento.



ULTERIORI INFORMAZIONI:

sul sito internet del Comune (www.comunesalaconsilina.it) è presente il software per il calcolo dell'imposta da versare ai fini IMU anno 2022.

E' possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi per fornire assistenza e chiarimenti in merito al versamento dell'imposta, tramite le seguenti mail:

g.spolzino@comunesalaconsilina.it

mg.pallante@comunesalaconsilina.it