



COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

NOTA INFORMATIVA IMU – 2023 SALDO

IMU 2023

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 2023: acconto giugno – saldo dicembre

Sono confermate le regole per il pagamento dell'imposta in due rate, ossia 16 giugno per l'acconto e 18 dicembre per il saldo (in quanto il termine del 16 dicembre stabilito dalla legge scade di sabato).

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata – va effettuato sulla base della deliberazione pubblicata sul sito informatico del MEF alla data del 28 ottobre 2023, applicando l'aliquota e le detrazioni deliberate nello specifico con Consiglio Comunale n. 3 del 24/03/2023 accessibile al seguente link:

https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/fecore02.sto?DOCORE_testata=1862702&DOCORE_versione=1&FNSTR=YUY_HOB_XFOZKCF_7614758285315380165541631711964.TPR.R7I&DB_NAME=n200585&ContestoChk=DE&P7M=S

NOVITA' ANNO 2023

- **Residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia**, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia: riduzione del 50% dell'imposta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. (articolo 1, comma 48, Legge 178/2020).
A) il contribuente può anche non essere cittadino italiano (tesi Mef risposte a Telefisco il 28/01/2021);
B) la pensione deve essere maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e non è pertanto ammessa la pensione autonoma estera.
- **Abitazione principale con la Sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale**: l'IMU sulla seconda casa gode di esenzione se tale immobile di famiglia risulta essere la residenza anagrafica o la dimora abituale di uno dei due coniugi. Questo, in seguito alla decisione della Corte Costituzionale che, con sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, ha stabilito una nuova definizione di abitazione principale. L'Ordinanza 1828 del 22 gennaio 2023 della Cassazione ha stabilito il diritto all'agevolazione per entrambi i coniugi se si configurano i requisiti di legge per ciascuno di essi.
- **Occupazione abusiva immobili**: un nuovo caso di esenzione IMU è stato introdotto 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. Per la fattispecie è prevista la dichiarazione da parte del soggetto passivo secondo modalità telematiche che saranno stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. Analoga comunicazione dovrà essere trasmessa nel momento in cui cessa il diritto all'esenzione e l'immobile dovesse rientrare nella disponibilità del possessore. (articolo 1, comma 759, lettera g-bis, Legge 160/2019).

DISPOSIZIONI 2022 IN VIGORE

- **Esenzione IMU "Beni merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/2019 - 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.

- **Riduzioni** rimangono invariate la riduzione del 50% per i comodati gratuiti a familiari (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.

AL SENSO 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 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.

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)

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 2023 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 %:

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

f) 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 similari, 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 il versamento IMU SALDO 2023 va effettuato entro il 18 dicembre (in quanto il termine del 16 dicembre stabilito dalla legge scade di sabato), 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 2023.

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

a.cafaro@comunesalaconsilina.it