

# Imposta municipale propria (IMU)

## Sommario

Imposta municipale propria (IMU) .....	1
Cos'è .....	2
A chi si rivolge .....	3
Uffici .....	4
Scadenze .....	5
Dichiarazione .....	5
Novità e aliquote 2023 .....	6

L'IMU (Imposta municipale propria) è stata istituita con Decreto Legge 201/2011 ed è stata oggetto di diverse revisioni normative nel corso del tempo.

### Cos'è

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati (escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9), di aree fabbricabili e di terreni agricoli.

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata disciplinata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

Il comma 738 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

L' IMU è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili (art. 1, comma 761, della legge n. 160 del 2019).

Diversamente dalle imposte sui redditi **l'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.**

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- **base imponibile**
- **mesi di possesso**
- **percentuale di possesso**
- **aliquota di riferimento**
- **detrazioni spettanti**

Si ricorda che il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie.

Per i **fabbricati iscritti in catasto** (articolo 1, comma 745, della legge n. 160 del 2019), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, 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 e 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.**

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo (articolo 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019).

Per il calcolo dell'IMU relativo alle **aree edificabili**, la base imponibile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento approvati con deliberazione della Giunta Comunale n.177 del 24/09/2020 e confermati per il 2023 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2023.

## A chi si rivolge

Destinatari

Il **presupposto dell'Imposta municipale propria (IMU)** (art. 1, comma 740, della legge n. 160 del 2019) è il possesso di:

- **fabbricati**, esclusa l'abitazione principale o assimilata (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- **aree fabbricabili**;
- **terreni agricoli**.

**L'imposta è dovuta** (art. 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019):

- dal **proprietario** dell'immobile;
- dal **titolare di altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- dal **concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- dal **locatario di immobili in caso di leasing** (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- dal **genitore assegnatario** della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

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.

Come invece disciplinato dall'art. 1, comma 768, della Legge n. 160 del 2019:

- per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene;

- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

## Uffici

**L'ufficio Tributi effettua attività di sportello il giovedì previo appuntamento da richiedere al numero 0734/908223-276; è inoltre possibile richiedere ogni informazione utile in merito all'applicazione del presente tributo mediante i seguenti canali:**

- consultando l'apposita sezione del sito istituzionale dell'ente al link: <https://www.elpinet.it/tributi.aspx>
- attraverso i recapiti mail dell'ufficio: E-mail: [psetributi@elpinet.it](mailto:psetributi@elpinet.it) – PEC: [psetributi@pec.elpinet.it](mailto:psetributi@pec.elpinet.it)
- telefonando al num. 0734/908223-276 (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00)

**Il servizio si rivolge ai contribuenti che possiedono, a titolo di proprietà o titolo equivalente, immobili nel territorio del comune di Porto Sant'Elpidio** e fornisce tutte le informazioni sul tributo e sugli adempimenti dichiarativi.

Indirizzo: VIA UMBERTO I

Telefono:

0734/908223-276

Email:

[psetributi@elpinet.it](mailto:psetributi@elpinet.it)

PEC:

[psetributi@pec.elpinet.it](mailto:psetributi@pec.elpinet.it)

Area di riferimento:

Settore Tributi ed Entrate

La modulistica è scaricabile nella sezione **Guida IMU** del portale **GESTIONE ENTRATE**.

I servizi comunali di informazione sull'Imu sono gratuiti.

Le informazioni possono essere richieste dal diretto interessato o da persona delegata.

Inoltre si specifica che **il personale dell'ufficio** può fornire tutte le informazioni utili per il calcolo e il versamento, ma **non effettua conteggi d'imposta**.

## Scadenze

**Per il 2023** le scadenze sono le seguenti:

- 16 giugno 2023: pagamento rata acconto IMU 2023;
- 30 giugno 2023: presentazione dichiarazione IMU anno 2021 e 2022
- 16 dicembre 2023: pagamento rata saldo IMU 2023.

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

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

**Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote**, pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "**ravvedimento operoso**".

## 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;

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazione dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta;

Non è dovuta la dichiarazione nel caso di compilazione del modello unico informatico (M.U.I.);

Il modello di dichiarazione e le relative istruzioni, approvati con il D.M. 30/10/2012 del Ministero dell'Economia, sono scaricabili al seguente indirizzo: [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it)

La dichiarazione deve essere presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili oggetto della dichiarazione; se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere presentate tante dichiarazioni quanti sono i diversi comuni di ubicazione.

La dichiarazione deve essere presentata al Comune, ufficio IMU, alternativamente tramite:

- consegna a mano all'ufficio protocollo del Comune, che rilascerà apposita ricevuta;
- posta, in busta chiusa, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU anno..... ;
- invio telematico con mail o posta certificata.

## NOVITA' E ALIQUOTE DEL 2023

**ABITAZIONE PRINCIPALE:** Con la Sentenza n.209/2022 della Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022), nella parte in cui stabilisce: *«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: *«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»*. Per l'ottenimento dell'agevolazione prevista il contribuente deve pertanto aver stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile dichiarato come abitazione principale; elementi utili a comprovare il diritto a beneficiare dell'esonero in sede di versamento dell'acconto IMU 2023 sono le attestazioni dei consumi delle varie utenze (luce, acqua, gas, ecc..), del medico di famiglia, dell'eventuale sede del datore di lavoro e dell'eventuale sede di iscrizione di figli in istituti scolastici.

### **ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E QUINDI NON UTILIZZABILI E NON DISPONIBILI:**

**L'art. 1 Comma 81 della legge 197/2022 (Legge di Bilancio 2023)** ha introdotto una nuova fattispecie di esenzione dall'IMU, integrando l'art. 1 comma 759 della legge 160/2019 con la nuova lettera *g-bis*:

*«g-bis) 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 [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, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione».*

### **RIDUZIONE IMU PER I PENSIONATI RESIDENTI ALL'ESTERO:**

Dal 1 Gennaio 2023 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%.

L'agevolazione si applica 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 2022 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 62,5%, nel 2023 essa torna al 50%*).

**ESENZIONE IMU "BENI MERCE":** L'art. 1, comma 751, della L. 160/2019 – (Legge di Bilancio 2020) dispone che, 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.

## ALIQUOTE E RATE DI VERSAMENTO

L'IMU deve essere versata in due rate.

La **prima rata** deve essere corrisposta **entro il 16 giugno** di ciascun anno ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

La **seconda rata**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata **entro il 16 dicembre** di ciascun anno sulla base della delibera di approvazione delle aliquote e del regolamento pubblicati sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento.

**È anche possibile versare, entro il 16 giugno 2023, l'intero importo in un'unica soluzione.**

Il calcolo dell'imposta IMU per la **RATA DI SALDO** dovrà essere effettuato con le seguenti aliquote in vigore

per l'anno 2023 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2023

Descrizione fattispecie	Aliquota
Aliquota ordinaria per tutti gli altri fabbricati, le aree edificabili e terreni agricoli ( <i>compresi gli immobili ad uso produttivo del gruppo D per i quali il versamento va così suddiviso: 0,76% a favore dello Stato e 0,29% a favore del Comune</i> )	<b>1,05%</b>
Aliquota per le unità abitative e relative pertinenze utilizzate ad uso gratuito da parenti in linea retta ascendente o discendente entro il primo grado come abitazione principale (ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) con riduzione al 50% della base imponibile, l'applicazione di tale agevolazione è subordinata alla registrazione del contratto di comodato gratuito e al possesso da parte del comodante di massimo due unità abitative su tutto il territorio nazionale e che lo stesso risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nel comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (art.1 comma 10 L.F.208/2015)	<b>0,80%</b>
Aliquota per le unità abitative e relative pertinenze utilizzate ad uso gratuito da parenti in linea retta (ascendente o discendente) entro il primo grado, collaterali ed affini entro il secondo grado, se nelle stesse il parente in questione ha stabilito la propria residenza e dimora abituale (per tutti gli altri casi dove non è prevista l'agevolazione di cui sopra).	<b>0,80%</b>
Aliquota per tutte le unità abitative e relative pertinenze tenute a disposizione dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento.	<b>1,06%</b>
Aliquota abitazione principale e relative pertinenze. <i>* solo per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1 –A/8 e A/9</i>	<b>0,60%</b>
Aliquota abitazione e relative pertinenze concesse in locazione a titolo di abitazione principale ai sensi della legge 431 del 09/12/1998 art.2 comma 3, con l'applicazione della riduzione pari al 25% prevista dall'art.1 comma 54 L.F.208/2015.	<b>0,65%</b>
Aliquota per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1, e C/3 (negozi, botteghe e laboratori) inutilizzate al 1° gennaio dell'anno di imposta, e che durante l'anno vengano effettivamente utilizzate per lo svolgimento di attività commerciale di vendita al dettaglio e/o artigianale e/o per pubblici esercizi di somministrazione. (*)	<b>0,80%</b>
Tale aliquota agevolata si applica per la durata di 3 anni a partire dalla data di inizio dell'attività, attestata da visura del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A.  <i>N.B. L'aliquota si applica sia agli immobili posseduti e direttamente utilizzati, sia a quelli concessi in locazione purché destinati all'insediamento di attività commerciali ed artigianali come sopra descritte e cessa di essere applicata alla data di eventuale cessazione dell'attività di impresa come risultante dal Registro Imprese presso la C.C.I.A.A.</i>	
Aliquota per unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1 e C/3 (negozi, botteghe e laboratori), concesse in locazione, con contratti regolarmente registrati alla data del 31 dicembre dell'anno precedente, per i quali i proprietari rinegoziano nell'anno in corso gli stessi contratti di locazione fissando una riduzione del canone locativo pari o superiore al 20%. (*)	<b>0,70%</b>
Tale aliquota agevolata si applica per la durata di 3 anni, a partire dalla data di rinegoziazione del contratto.  <i>N.B. L'aliquota cessa di essere applicata prima dei 3 anni decorrenti dalla data di rinegoziazione del contratto in caso di cessazione o risoluzione del contratto di locazione prima di detto termine.</i>	
Aliquota per unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1 e C/3 (negozi, botteghe e laboratori), sfitte, non locate e/o non utilizzate per attività di impresa.	<b>1,06%</b>
Aliquota per immobili locati e/o concessi in uso a forze armate e forze di polizia di rilevanza statale ad ordinamento militare e/o civile per l'esercizio delle attività istituzionali (es. caserme comandi, ed altri presidi territoriali) e per alloggi di servizio del relativo personale, mediante contratti di locazione o concessione in uso stipulati con i relativi Ministeri competenti.	<b>0,55%</b>
Aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1997. n. 133.	<b>0,00%</b>

Aliquota per i fabbricati c.d. “beni merce”, costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.	<b>ESENTI PER LEGGE DAL 2022</b>
(*)Condizione necessaria per usufruire dell’aliquota ridotta, sarà la presentazione, a pena di decadenza dal beneficio, da parte del soggetto passivo, di un’apposita dichiarazione attestante i requisiti richiesti per aver diritto all’agevolazione ed idonea prova documentale (es. copia dei contratti di affitto), i dati catastali ed il requisito dell’utilizzo per l’esercizio dell’attività d’impresa entro il 31/12 dell’anno di riferimento. Qualora venga meno il requisito per usufruire dell’aliquota agevolata, il soggetto passivo dovrà presentare apposita comunicazione di cessazione.	

Il versamento del tributo dovrà essere eseguito tramite modello **F24**, utilizzando i seguenti codici tributo:

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	COMUNE	STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	3912	-
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	-
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO*	-	3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE*	3930	-
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	-
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	-
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita	3939	-

Il codice Ente da utilizzare per il Comune di PORTO SANT’ELPIDIO è: **G921**

Il versamento non si effettua se l’imposta complessivamente dovuta per l’intero anno è inferiore ad **€ 12,00**.

*\*Si precisa che gli importi relativi agli immobili appartenenti al gruppo catastale D devono essere suddivisi calcolando l’aliquota del 7,6 per mille a favore dello Stato (cod. 3925) e la restante parte di aliquota (3,0 per mille) al Comune (cod. 3930).*