



**COMUNE DI PEDARA**  
(Città Metropolitana di Catania)

**UFFICIO TRIBUTI**

## **IMU**

### **Anno di imposta 2022**

#### ***VADEMECUM PER IL VERSAMENTO ENTRO IL 16.12.2022***

Com'è noto, dal 1° gennaio 2020, ai sensi della Legge 27 Dicembre 2019 n. 160 (Legge di Stabilità per il 2020), l'imposta comunale unica IUC (componenti IMU, TASI e TARI), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative al tributo sui rifiuti TARI;

- le aliquote IMU in vigore dal 1° gennaio 2022, sono state approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23.02.2022 e confermate con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 12/08/2022;
- viene confermata per il 2022 l'esenzione dell'IMU per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore, nonché utilizzatore, e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9;
- viene confermata per il 2022 la disciplina per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di 1° grado introdotta dalla Legge di Stabilità per il 2016;
- viene confermata per il 2022 l'esenzione IMU per i terreni agricoli;
- viene confermata per il 2022 la riduzione dell'IMU del 25% per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998;
- la misura introdotta dall'art. 1, comma 48 della legge 30 dicembre 2020 (legge di Bilancio 2021) a partire dall'anno 2021 per una sola unità abitativa, non locata o 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, l'imposta municipale propria di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5 per cento, ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668, dell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi;
- a partire dall'anno 2022, i cosiddetti *bene merce* sono esentati dal pagamento dell'IMU. Non viene confermata l'applicazione dell'aliquota del 2,5 % all'imposta municipale propria dei fabbricati costruiti, destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati (cosiddetti *bene merce*) vigente fino al 2021.
- viene confermata l'applicazione dell'aliquota del 1,0% all'imposta municipale propria dei fabbricati rurali ad uso strumentale (con funzioni produttive connesse alle attività agricole);
- l'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

----- **IMU** -----

**CHI PAGA**

- i proprietari;

- i titolari di diritti reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il genitore assegnatario del diritto di abitazione della casa familiare in virtù di un provvedimento giudiziale che lo dichiarato anche genitore affidatario, anche se non è proprietario dell'immobile;
- il concessionario di aree demaniali, quale soggetto passivo;
- il locatario in locazione finanziaria, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata, per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.
- Nel caso in cui uno stesso immobile sia posseduto da più soggetti, ognuno è soggetto passivo a sé stante e titolare di un'autonoma obbligazione tributaria, comprese esenzioni e agevolazioni.

- **Casi particolari:**

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 delle singole quote di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

- Ciò premesso, in tema di successione, ai sensi dell'art. 540 del C.C., comma 2, al coniuge superstite, anche quando concorre con altri chiamati all'eredità, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso dei mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni.

Pertanto, in tutti i casi in cui cade in successione l'unità immobiliare che costituiva la residenza della famiglia, al coniuge superstite compete il diritto di abitazione sull'intero immobile, a prescindere da quali siano gli altri eredi. Il coniuge, quindi, titolare di tale diritto è il solo soggetto passivo ai fini Imu, tenuto, quindi, al pagamento dell'Imposta. I figli, invece, ereditano l'immobile come "nudi proprietari" e sono estranei al rapporto d'imposta.

Trattandosi di abitazione principale, in conclusione, il coniuge superstite, al quale è riservato il diritto di abitazione, che risiede e dimora abitualmente nell'immobile non verserà l'Imu, sempreché tale immobile non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

## PER COSA SI PAGA

- ✓ **Abitazione principale (PER POSSESSORI DI UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A/1, A/8 E A/9);**

Si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

- ✓ **Pertinenze (PER POSSESSORI DI UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A/1, A/8 E A/9)**

Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ma solo una per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

**Detrazioni (per possessori di unità immobiliari di categoria A/1, A/8 E A/9)**

La detrazione per l'abitazione principale e relative pertinenze è pari ad Euro 200,00. Tale detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione è suddivisa in parti uguali tra i possessori che risiedono nel fabbricato.

- ✓ **Altri immobili (seconde case, abitazioni non prime case, garages, depositi, magazzini, negozi, studi, uffici, laboratori di arti e mestieri, etc);**

- ✓ **Immobili concessi in comodato d'uso gratuito a genitori e figli (base imponibile ridotta al 50%);**

- ✓ **Alloggi concessi in locazione a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998 (base imponibile ridotta al 75%);**

- ✓ **Immobili di proprietà di persone residenti estero (non pensionati dei rispettivi paesi esteri dove risiedono);**

- ✓ **Fabbricati inagibili, inabitabili, di interesse storico (base imponibile ridotta al 50%);**

- ✓ Fabbricati cat. D (opifici, fabbricati destinati ad attività industriali e commerciali, Banche, etc);
- ✓ Aree Fabbricabili;

#### ESCLUSIONI:

- ✓ Prima casa:

E' 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, ad eccezione delle cosiddette abitazioni di lusso, vale a dire gli immobili accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Si ha diritto all'esclusione dal pagamento del tributo dal giorno in cui viene portata la residenza anagrafica.

- ✓ L'esclusione dal presupposto impositivo è riservata altresì alle unità immobiliari assimilate all'abitazione principale individuate nella legge, vale a dire:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 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 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;  
È stata mantenuta la riserva allo Stato del gettito derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D. Per detti immobili l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e il comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, l'ha aumentata all'1,06 per cento.

- ✓ Con la Sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale, depositata il 13/10/2022, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato dall'art. 1, comma 707, lett. b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella parte in cui stabilisce: <<per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente>> anziché disporre: <<per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto edilizio urbano come unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente>>; Dichiarò, in via consequenziale, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87 (Norme sulla Costituzione e sul funzionamento della Corte Costituzionale):
  - l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del D.L. n. 201/2011, come convertito e, successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lett. b), della legge n. 147/2013;
  - l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lett. b), primo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nella parte in cui stabilisce: <<per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente>> anziché disporre: <<per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto edilizio urbano come unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente>>;
  - l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lett. b), secondo periodo, della legge n. 160/2019;
  - l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lett. b), secondo periodo, della legge n.

160/2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del D. L. 21 dicembre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215;

- l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del D. L. n. 201/2011, come convertito e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lett. b), della legge n. 147/2013, sollevate, in riferimento agli artt. 1, 3, 4, 29, 31, 35, 47 e 53 della Costituzione, dalla Commissione Tributaria Provinciale di Napoli.

Se i componenti del nucleo familiare (ad esempio, i coniugi) hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in diversi immobili iscritti o iscrिवibili nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, situati nel tenitorio comunale, le agevolazioni per l'abilitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per entrambe gli immobili. In altri termini, se i componenti del nucleo familiare (ad esempio, due coniugi) vivono in appartamenti diversi situati nello stesso comune, possono considerare abitazione principale entrambi gli immobili purché il possessore vi risieda anagraficamente e vi dimori abitualmente.

Se due coniugi dimorano e risiedono anagraficamente in due immobili diversi in Comuni diversi, entrambi hanno diritto di fruire dell'esenzione IMU sull'abitazione in cui abitano, nella ricorrenza delle generali condizioni di legge (a cominciare dalla categoria catastale dell'immobile). Il MEF giustificava questa sua precisazione ritenendo che, in questo caso il fatto, di avere per i due coniugi residenza e dimora in due immobili diversi situati in due comuni diversi possa essere dettato da diverse necessità tra cui, ad esempio, quella lavorativa.

#### **Pertinenze:**

Restano le precedenti regole riguardo alle pertinenze (che quindi, nel caso della prima casa, sono a loro volta esenti IMU): sono classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine, magazzini), C/6 (box) e C/7 (tettoie). Ci può essere una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso. Quindi, per fare un esempio, non ci possono essere due box considerati pertinenza dello stesso immobile.

#### **✓ ALIQUOTE**

Le aliquote IMU in vigore nel 2022 sono state approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23.02.2022, confermate ed approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 12/08/2022.

<b>Base</b>	10,60 per mille
<b>Immobili in categoria D</b>	10,60 per mille (così composta: 7,60 per mille aliquota Stato e 3,0 per mille aliquota Comune)
<b>Abitazione principale (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze</b>	6,00 per mille (con detrazione base di soli Euro 200,00)
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	1,00 per mille

#### **COME SI CALCOLA**

L'imposta è dovuta e liquidata, per anni solari, in misura proporzionale:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

#### **✓ Fabbricati accatastati**

La base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

<b>Gruppo Catastale</b>	<b>Coefficiente</b>
Gruppo catastale A (con esclusione della categoria A10) e categorie C2-C6-C7	<b>160</b>
Gruppo catastale B e le categorie C3-C4-C5	<b>140</b>
Categoria catastale A10 e categoria catastale D5	<b>80</b>
Categoria catastale C1	<b>55</b>
Fabbricati iscritti in catasto categoria D (con esclusione della categoria D5)	<b>65</b>
Fabbricati categoria D privi di rendita (posseduti da imprese)	Valore contabile X coefficiente (stabilito dal Ministero delle Finanze)

✓ **MODALITA' DI CALCOLO** dell'IMU per l'intero immobile:

Rendita Catastale + Rivalutazione del 5% = Rendita Catastale Rivalutata

$$\frac{\text{Rendita Catastale Rivalutata} \times \text{Coefficiente} \times \text{Aliquota} \times \% \text{ quota di possesso}}{1000} = \text{Imposta annua da pagare}$$

(Qualora l'imposta da pagare si riferisce ad una frazione di anno, il risultato dell'operazione va diviso per 12 e moltiplicato per il numero dei mesi che interessano, sapendo che una mensilità si calcola superando i 14 giorni di possesso)

✓ **RIDUZIONI**

L'art. 1, comma 747 della legge appena menzionata stabilisce che la base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 % nei seguenti casi:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per 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 D.P.R. 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;
- c) per 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. In tema di riduzioni, occorre altresì fare riferimento all'art. 1, comma 48, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 in base al quale a partire dall'anno 2021 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 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, l'IMU è applicata nella misura della metà. Limitatamente all'anno 2022, la misura dell'IMU è ridotta al 37,5 per cento.

Sempre in ambito di riduzioni, la legge n. 160 del 2019 all'art. 1, comma 760 prevede che per le abitazioni locare a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

**ESENZIONI**

Tra le esenzioni occorre innanzitutto ricordare quella di cui all'art. 1, comma 751 della legge n. 160 del 2019, il quale stabilisce che, a decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti beni-merce, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

Il successivo comma 758 del medesimo art. 1 della legge n. 160 del 2019 dispone che sono esenti dall'imposta: i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) 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;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Il successivo comma 759 prevede altresì che sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

Occorre, poi, richiamare la disposizione contenuta nell'art. 31, comma 18, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, in base alla quale l'esenzione degli immobili destinati ai compiti istituzionali posseduti dai consorzi tra enti territoriali, prevista all'art. 7, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 504 del 1992, "si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi della stessa disposizione". Si ricorda che in base all'art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019, la dichiarazione IMU deve essere presentata ogniqualvolta "si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta" e comunque in tutti i casi in cui il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta.

Oltre alle esenzioni che sono state sin qui delineate si devono ricordare altresì quelle legate al Quadro temporaneo degli aiuti di Stato che hanno interessato l'IMU durante il periodo dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e precisamente quelle che risultano dai seguenti provvedimenti, emanati prima della data di pubblicazione delle presenti istruzioni:

- art. 177 del D. L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;
- art. 78 del D. L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126; artt. 9 e 9-bis del D. L. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176;
- art. 1, comma 599 della legge 30 dicembre 2020, n. 178;
- art. 6-sexies del D. L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 maggio 2021, n. 69.

Le agevolazioni di cui sopra sono state richiamate dal D.M. 11 dicembre 2021, in attuazione dell'art. 1, commi da 13 a 17, del D. L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 maggio 2021, n. 69 relativo alle modalità di monitoraggio e controllo degli aiuti riconosciuti ai sensi delle Sezioni 3.1 e 3.12 della comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza da COVID-19».

Per gli anni 2021 e 2022 (comma 3, dell'art. 78, del D.L. n. 104/2020 convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126) non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla citata lett. d).

Immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dello

immobile, indicati dal comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del Decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

✓ **AREE FABBRICABILI**

Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata direttamente dal contribuente, tenendo conto del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione dell'area edificabile in questione. Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, il Comune di Pedara, con deliberazione di Giunta Municipale n. 06 del 19/01/2021 ha rideterminato i valori venali medi come di seguito riportato:

**Tabella delle aree fabbricabili**

Determinazione, ad uso del Comune, dei valori al metro quadro delle aree fabbricabili, **(in vigore dal 01.01.2021 ad oggi)**.

Zona Territoriale Omogenea	Euro
A (Centro storico – edificabile)	92,00
B (Completamento e ristrutturazione)	128,00
B1 (Completamento e ristrutturazione)	60,00
CB2 (Completamento e ristrutturazione)	43,00
CB3 (Completamento e ristrutturazione)	40,00
CB4 (Completamento e ristrutturazione)	34,00
CBCS (Completamento e ristrutturazione)	30,00
CBSA (Completamento e ristrutturazione)	24,00
C (Espansione)	80,00
C1 (Espansione)	43,00
C2 (Espansione)	40,00
C3 (Espansione)	34,00
C01 (Edilizia residenziale pubblica)	34,00
D1 (Artigianale)	30,00
D2 (Commerciale)	40,00
G1 (Turistico-ricettiva)	13,00
G2A (Zona sportiva a carattere turistico)	6,00

**MODALITA' DI CALCOLO** dell'Imposta annuale IMU per l'area edificabile:

Ottenuto il valore dell'area edificabile moltiplicando la superficie fabbricabile per il valore al mq.

$$\frac{\text{Valore dell'area edificabile} \times \text{Aliquota}}{1000} \times \% \text{ quota di possesso}$$

✓ **COME SI VERSA**

L'IMU deve essere versata utilizzando il modello F24 oppure il modello F24 semplificato.

L'IMU si paga in due rate, di pari importo, con scadenza 16 giugno e 16 dicembre. Il contribuente può decidere di pagare in un'unica soluzione, entro il 16 giugno, in base alle aliquote comunali, che sono pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre.

**Casi particolari:** gli immobili destinati ad attività ricreative, sportive, eccetera (comma 22, lettera g) pagano l'IMU in tre rate (16 giugno, 16 dicembre, e conguaglio definitivo il 16 giugno dell'anno dopo).

✓ **CODICE COMUNE: G402**

**N.B.:** La voce "rateizzazione" del modello F24 non va compilata e non va indicata alcuna cifra.

✓ **CODICI TRIBUTO PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 AI FINI DELL'IMU**

Tipologia	Codice Tributo
Abitazione principale (solo categorie A/1, A/8 ed A/9) e relative pertinenze.	3912
Altri Fabbricati	3918
Aree Fabbricabili	3916
Fabbricati ad uso produttivo del gruppo Catastale D (Quota Stato)	3925
Fabbricati ad uso produttivo del gruppo Catastale D (incremento quota Comune)	3930
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913

#### ✓ DICHIARAZIONE IMU/IMPi

La dichiarazione IMU/IMPi deve essere presentata, a norma dell'articolo 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019 dai soggetti passivi, di cui all'articolo 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019 – ad eccezione di quelli di cui al successivo comma 759, lettera g), vale a dire gli enti non commerciali di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i) – in modalità cartacea o, in alternativa, deve essere trasmessa in via telematica, via pec all'indirizzo: [protocollo@pec.comune.pedara.ct.it](mailto:protocollo@pec.comune.pedara.ct.it), 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 modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione deve essere presentata nei casi individuati nelle istruzioni allegate al decreto direttoriale 29 luglio 2022 del M.E.F., Dipartimento delle Finanze. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo IMU, occorre ricordare il principio generale secondo il quale tale obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune. Pertanto, si può affermare che la dichiarazione IMU deve essere presentata quando:

- 1) Gli immobili godono di riduzioni o dell'esenzione dell'imposta;
- 2) Il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria. Si precisa che l'art. 1, comma 743 della legge n. 160 del 2019, stabilisce che è soggetto passivo, tra gli altri, il locatario degli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile. In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale. Nel caso in cui il comune abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area predeterminato dal comune;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile. La dichiarazione è necessaria per le stesse motivazioni illustrate al punto precedente;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato. Tale fattispecie si verifica nel caso previsto dall'art.1, comma 746 della legge n. 160 del 2019 che si riferisce all'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per tali fattispecie, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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;

- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio. Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
- l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616. Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
- gli immobili esenti, ai sensi della lett. c), del comma 759 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- i terreni agricoli, posseduti e condotti dai CD e dagli IAP, di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione. Rientrano in tale tipologia di immobili anche le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle 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.
- l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, ovviamente, per costi aggiuntivi si intendono i costi ulteriori che possono essere sostenuti successivamente rispetto a quelli di acquisizione e che possono determinare una variazione, sia in aumento sia in diminuzione, del valore venale del bene. In tale ipotesi dichiarativa rientrano anche le piattaforme marine che devono essere dichiarate a fini dell'IMPi;
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
- è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile. Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà). In tale fattispecie l'amministratore del condominio o della comunione è obbligato a presentare la dichiarazione;
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori); Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

La dichiarazione deve essere presentata 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Si precisa che restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al comune indicato sul frontespizio, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta. La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU IMPi, con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione. Inoltre, la dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata.

## ✓ REGOLAMENTO

Il Regolamento sull'IMU, in vigore dall'anno di imposta 2020, è stato approvato con delibera di

**Consiglio Comunale n. 60 del 30.10.2020.**

---

**Per informazioni:** L'Ufficio riceve il martedì ed il giovedì mattina dalle ore 9:00 alle ore 12:00; il lunedì pomeriggio dalle ore 16.30 alle ore 18:00. Telefono: 095 9992135, – Indirizzo di posta elettronica: [tributi@comune.pedara.ct.it](mailto:tributi@comune.pedara.ct.it)

**Il Funzionario Responsabile IMU**  
(Dott.ssa Giovanna Greco)